Die Bauordnung

vom 31. Juli 1890

für die Landesteile rechts des Rheins

mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München.

Mit Erläuterungen und einem Anhange, die einschlägigen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen sowie die Bauordnung für die Pfalz vom 30. August 1890 2c. enthaltend, ferner unter Anfügung von Grundplänen

herausgegeben von

J. von Herrmann,

Ministerialrat im k. Staatsministerium des Innern.

Vierte vermehrte Auflage.

M · DCC · LXIII

München 1894

C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung

Oskar Beck.

Bauordnung

Die Bauordnung

vom 31. Juli 1890

für die Landesteile rechts des Rheins

mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München.

Mit Erläuterungen und einem Anhange, die einschlägigen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen sowie die Bauordnung für die Pfalz vom 30. August 1890 2c. enthaltend, ferner unter Anfügung von Grundplänen

herausgegeben von

J. von Herrmann,
Ministerialrat im k. Staatsministerium des Innern.

Vierte vermehrte Auflage.

München 1894
C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung
Oskar Beck.

C. H. Beck'sche Buchdruckerei in Nördlingen.

Vorwort.

Die Vereinigung der Pfälzer Brandversicherungsanstalt mit der rechtsrheinischen durch Gesetz vom 5. Mai 1890 (Ges.- u. Verordn.Bl. S. 223) wurde von der Staatsregierung nur unter der Bedingung zugestanden, daß gleichzeitig auch eine Bauordnung in der Pfalz eingeführt werde. Gleiche Bauweise, gleiche Brandgefahr.

Diesem Zwecke entsprechend und um der Pfalz, welche bisher noch keine Bauordnung besaß, den Übergang thunlichst zu erleichtern, sollte der Inhalt auf die wesentlichsten feuerpolizeilichen Vorschriften der allgemeinen Bauordnung vom 19. September 1881 beschränkt werden.

Kaum war der Entwurf, aus 19 Paragraphen bestehend gegen 99 der Bauordnung von 1881, bei Beratung des Vereinigungsgesetzes dem Landtag mitgeteilt worden, so wurden wieder die alten Klagen über die geltende Bauordnung laut und führten zu dem Gesamtbeschlusse beider Kammern vom 21. April 1890 (Verh. der K. d. Abg. Beil. Nr. 571), des Inhalts:

„Es sei an Seine Königliche Hoheit den Prinz-Regenten die allerehrfurchtsvollste Bitte zu richten, Allerhöchstdieselben wollen anzuordnen geruhen,

1) daß die allgemeine Bauordnung für die Landesteile rechts des Rheins vom 19. September 1881 baldigst

einer Revision unterstellt und dabei insbesondere die Härten in den §§ 6, 7, 8, 11, 16, 17, 33, 35, 44, 56, 62, 65 und 74 beseitigt werden;

2) daß die projektierte Bauordnung der Pfalz noch Zusätze im Sinne der §§ 37, 55 und 57 der rechtsrheinischen Bauordnung erhalte, aber auch an den in der letzteren einzuführenden Erleichterungen gleichmäßig teilnehme."

Dies gab den Anstoß zur vorliegenden Revision der seit 1881 geltenden Bauordnung, welche selbst wieder im Wege der Revision aus den Bauordnungen vom 30. August 1877 und vom 30. Juni 1864 hervorgegangen war.

Seine Königliche Hoheit geruhten allergnädigst anzuordnen, daß die Revision unter Berücksichtigung der Wünsche des Landtags eingeleitet und hierüber eine Enquete veranstaltet werde.

An der letzteren nahmen unter dem Vorsitz des k. Staatsministers des Innern, Freiherrn von Feilitzsch Exc. teil: ein Mitglied der Reichsratskammer, je ein Landtagsabgeordneter aus Nürnberg und den 7 rechtsrheinischen Regierungsbezirken und drei Privatbaumeister aus Nürnberg, Augsburg und Würzburg. Die Sitzungen der Kommission fanden am 17. bis 19. Juli statt.

Das Ergebnis der gepflogenen Verhandlungen liegt in der neuen Bauordnung vom 31. Juli 1890 vor.

Durch dieselbe haben sämtliche Abschnitte der allgemeinen Bauordnung vom 19. September 1881 eine mehr oder minder durchgreifende Abänderung erfahren; die Revision beschränkte sich nicht auf die vom Landtage bezeichneten Paragraphen.

Erschwerungen der geltenden Vorschriften wurden grundsätzlich vermieden.

Die weitgehendsten Erleichterungen wurden einerseits in

Bezug auf das Erfordernis der Plangenehmigung sowohl für Neubauten wie auch für Reparaturen, andererseits in Bezug auf die Bauführung in ländlichen Anwesen und für Gebäude ohne Feuerstätten gewährt.

Die Reduktion der Plangenehmigung war erst möglich geworden durch die Abänderung des Art. 101 Abs. 1 des PStG., welche Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 gebracht hat. Bisher war nämlich eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der Bauordnung nur dann strafbar, wenn sie bei einem Bau oder einer Baureparatur begangen wurde, wozu nach Verordnung polizeiliche Genehmigung erforderlich war. Diese Einschränkung ist durch Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 beseitigt und damit die Notwendigkeit entfallen, einen Bau oder eine Baureparatur lediglich um deswillen von polizeilicher Genehmigung abhängig zu machen, weil außerdem die Einhaltung unentbehrlicher Bauvorschriften hiebei nicht erzwingbar wäre.

Fortan ist das Erfordernis der Plangenehmigung nach der Bauordnung bei Neubauten auf Gebäude beschränkt, sonstige bauliche Anlagen, wie Einfriedungen, Keller, Abtritte u. s. w. sind davon befreit. Baureparaturen aller Art im Inneren eines Gebäudes sind, abgesehen von Kaminen und Feuerstätten, nicht mehr genehmigungspflichtig, solche an den Umfassungen nur dann, wenn sie von erheblichem Umfange sind.

Nicht minder durchgreifend sind die gewährten Erleichterungen bezüglich der Bauführung auf dem Lande und der Aufführung von Gebäuden ohne Feuerstätten. Bei letzteren kann grundsätzlich massives Mauerwerk nicht mehr verlangt werden; in Stadt und Land genügt hiefür ausgemauertes Fachwerk von 1/2 Stein Stärke. Auch der reine Holzbau ist überall da zugegeben, wo die Entfernung von anderen Gebäuden 5 m und von der Nachbargrenze 2 1/2 m beträgt. Die viel

bekämpfte Anwendung des § 56 der bisherigen Bauordnung auf Stallungen, Scheunen und Schupfen, wonach dieselben bei einer Größe von 400 qm und darüber massiv aufzuführen und durch Backsteinbrandmauern in kleinere Räume abzuscheiden waren, ist positiv ausgeschlossen; der bisherige § 74, welcher für Holz- und Fachbauten Entfernungen von 6, 9 und 15 m, außerdem Massivbau forderte, ist beseitigt.

Als weitere Erleichterungen sind beispielsweise hervorzuheben die Zulassung eines kleineren Ziegelsteinformats (des sog. Reichsformats), die Ermäßigung der lichten Höhe der Wohnräume, die leichtere Gestattung von Öffnungen in den Brandmauern, die Erleichterung der Fabrik- und Gewerbebauten u. dgl. m.

Verhältnismäßig wenig ist der Abschnitt über Zuständigkeit und Verfahren von der Revision berührt; in diesen Beziehungen hat auch der Landtag Wünsche nicht geäußert.

Auch am System der Bauordnung ist wenig geändert; doch ist das stofflich Zusammengehörige, was bisher für Stadt und Land in gesonderten Abschnitten vorgetragen war, thunlichst vereinigt und dadurch die Übersichtlichkeit gefördert.

In den Erläuterungen ist auf die getroffenen Abänderungen überall aufmerksam gemacht.

Alles in allem liegt eine von kräftiger Hand angelegte Revision vor, welche das Interesse des Einzelnen mit gleicher Sorgfalt abwägt wie das allgemeine und bestrebt ist, aus der bisherigen Bauordnung das Erprobte zu erhalten, behutsam ändernd, doch ohne Ängstlichkeit und, wo es notthat, gründlich.

Von den früheren Revisionen unterscheidet sie sich dadurch ganz wesentlich, daß sie nicht die Erleichterungen auf der einen Seite durch Erschwerungen auf der anderen wett macht.

Die gegenwärtige Ausgabe der neuen Bauordnung ist in der bewährten Form der Kopplstätterschen gehalten. Der

Abdruck von Bestimmungen der Reichs-Gewerbeordnung ist im Anhange als mehr entbehrlich weggelassen, dagegen der Text der neuen Bauordnung für die Pfalz, dann einiger daneben in Geltung gebliebener oberpolizeilicher Bauvorschriften der dortigen Kreisregierung beigefügt. Da die einzelnen Bestimmungen der Pfälzer Bauordnung mit solchen der rechtsrheinischen meist wörtlich übereinstimmen, so genügte der Hinweis auf die Paragraphenzahl der letzteren, um die zu denselben gegebenen Erläuterungen auch für die erstere nutzbar zu machen.

Möge diese Ausgabe dazu beitragen, daß die Bauordnungen vom 31. Juli und 30. August 1890 in demselben wohlwollenden Geiste gehandhabt werden, in welchem sie von unserm erhabenen Regenten gegeben sind.

Matrei im August 1890.

Vorwort zur vierten Auflage.

Die notwendig gewordene neue Auflage konnte nicht wieder als unveränderter Abdruck herausgegeben werden, da die Erfahrungen nicht unberücksichtigt bleiben konnten, welche im Vollzuge der nun seit bald 4 Jahren in Geltung befindlichen Bauordnung vom 31. Juli 1890 gemacht worden sind. Es sind deshalb nicht allein die wichtigeren Entscheidungen des k. Oberlandesgerichts München als oberster Instanz in Polizeistrafsachen nachgetragen, sondern auch zahlreiche Entschließungen des k. Staatsministeriums des Innern zu einzelnen Bestimmungen der Bauordnung auszüglich mitgeteilt worden. Diese Mitteilungen werden in den beteiligten Kreisen um so mehr willkommen sein, als solche Entschließungen auf anderem Wege der Oeffentlichkeit nicht zugänglich gemacht sind. Auch sonst sind unter Benutzung der Ergebnisse der

Praxis wesentliche Ergänzungen in den Erläuterungen vorgenommen und einzelne wichtige Fragen, z. B. von der Bauführung in neuen Bauanlagen (§ 62 der BO.) und der Auslegung des Art. 101 Abs. 1 des PStGB., neu bearbeitet worden.

München, im Juli 1894.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Vorwort III

Bauordnung vom 31. Juli 1890.

I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze. §§ 1—5 1

II. Baugenehmigung und Baupläne. §§ 6—11 9

III. Vorschriften für die Bauführung.

1. Allgemeine Vorschriften. § 12 19
2. Baumaterial. § 13 21
3. Fundierung und Stärke der Mauern. §§ 14—16 . . 22
4. Feuerstätten und Kamine (Schornsteine). §§ 17—24 . 28
5. Höhe der Gebäude und deren Abteilung in Stockwerke. §§ 25—28 32
6. Höhe und Fenster der Wohn- und Arbeitsräume. § 29 36
7. Dachungen. §§ 30—32 37
8. Kellerwohnungen. § 33 40
9. Dachwohnungen. § 34 41
10. Äußere Aufgangsstiegen, Erker und Oberlichtschachte. §§ 35—37 43
11. Altanen, Balkone und Gallerien. §§ 38—39 44
12. Bauten mit Feuerstätten. §§ 40—43 45
13. Bauten ohne Feuerstätten. §§ 44, 45 48
14. Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr. §§ 46—48 52
15. Winkel, Hofräume und Rückgebäude. §§ 49—51 . . 57
16. Abtritte, Dung- und Versitzgruben. § 52 60
17. Besondere Bestimmungen
    a) für Städte und Märkte mit geschlossener Bauweise. §§ 53, 54 61

Seite
b) für Märkte mit nicht geschlossener Bauweise und für Bauten auf dem Lande, dann im Hochgebirge u. s. w. §§ 55, 56 63
c) für Villenbauten (Landhäuser). § 57 65
IV. Zuständigkeit und Verfahren. §§ 58—79 66
V. Schlußbestimmung. § 80 94

Anhang.

I. Gesetzesbestimmungen und Verordnungen in Bezug auf Baupolizei.
A. Aus dem Strafgesetzbuche für das Deutsche Reich 96
B. Aus dem Polizeistrafgesetzbuche für das Königreich Bayern 97
C. Aus dem Gesetze vom 5. Mai 1890 101
D. Verordnung über das Pavillonbausystem vom 16. Mai 1876 103
E. Verordnung über die Planrevisionsgebühren vom 26. Juli 1873 105
II. Bauvorschriften für die Pfalz.
A. Bauordnung für die Pfalz vom 30. August 1890 108
B. Oberpolizeiliche Bauvorschriften der k. Regierung, K. d. J., der Pfalz vom 10. Februar 1883 . . . 119
Sachregister 122

Abkürzungen.

ME. = Ministerialentschließung und zwar Entschließung des k. Staatsministeriums des Innern.
E. = Entscheidung.
SOM. = Sammlung von Entscheidungen des k. Oberlandesgerichtes München in Gegenständen des Strafrechtes und Strafprozesses. Band und Seite.
MABl. = Amtsblatt des k. Staatsministeriums des Innern. Jahrgang der mitgeteilten Entschließung. Seite.
StGB. = Strafgesetzbuch für das deutsche Reich.
PStGB. = Polizeistrafgesetzbuch für Bayern.
BO. = Bauordnung.
Reg.Bl. = Bayerisches Regierungsblatt.
Ges.- u. VBl. = Gesetz- und Verordnungsblatt für das Königreich Bayern.

Königlich Allerhöchste Verordnung
vom 31. Juli 1890,
die Bauordnung betreffend.
(Ges. u. VBl. S. 531 u. ff.)

Im Namen Seiner Majestät des Königs.
Luitpold,
von Gottes Gnaden Königlicher Prinz von Bayern,
Regent.

Wir haben Uns bewogen gefunden, die allgemeine Bauordnung vom 19. September 1881 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 59) einer Revision unterziehen zu lassen und verordnen im Hinblick auf § 367 Ziffer 15 und § 368 Ziffer 3 und 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich auf Grund des Art. 2 Ziffer 11 und 14, des Art. 73 Absatz 1 und des Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871, bezw. des Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 225) hinsichtlich der Bauführungen in den Landesteilen rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, was folgt:

I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze.

§ 1.

Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten oder zu=

sammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Distriktsstraße oder an einem Gemeindeverbindungswege ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage der in § 8 bezeichneten Art[1]) neu aufführen, oder an der Umfassung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen der vorbezeichneten Art[1]) gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur oder Hauptänderung vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.[2])[3])[4])

Von Einhaltung der Baulinie kann bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen, welche sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken, Umgang genommen werden, wenn das Fundament der Umfassung noch tragfähig ist, und nicht die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer baulichen Beschaffenheit derselben Hauptreparatur oder Hauptänderung bedarf.[5])

Wenn eine Baulinie noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, so hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen und darf vorher eine Bauführung im Sinne des Abs. 1 nicht vorgenommen werden.[6])

Von der Festsetzung von Baulinien kann Umgang genommen werden bei Aufführung neuer Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen[1]) an einer Staats- oder Distriktsstraße oder an einem Gemeindeverbindungswege außerhalb der Städte, Märkte und zusammenhängend gebauten Dörfer, wenn die Festsetzung weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint.

In den Fällen des Abs. 4 müssen die Gebäude in der Regel parallel[7]) mit den Richtungslinien der betreffenden Straßen oder Wege aufgeführt und stets soweit von den letzteren abgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf die Straße und den Verkehr erfordert. Die Bestimmung des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Baupolizeibehörde; dieselbe kann nach Bedürfnis Abweichungen von den Richtungslinien der Straßen oder Wege bewilligen und wird hierbei auch auf bestehende Gebäude Rücksicht nehmen.[8])

1. In Bezug auf den Kreis der baulichen Anlagen, bei deren

Herstellung die Baulinie eingehalten werden muß, ist ungeachtet der Veränderung des Textes („der in § 8 bezeichneten Art" statt bisher „der baupolizeilichen Genehmigung bedürfend") eine Aenderung nicht eingetreten. Die baulichen Anlagen, welche nach der früheren BO. der baupolizeilichen Genehmignng bedurften, sind dieselben, welche jetzt in § 8 aufgeführt sind. Für Gebäude galt und gilt die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie, gleichviel, ob dieselben der Genehmigung bedürfen oder nicht (vergl. für letzteren Fall § 6 Abs. 2).

Bei Herstellung von Vorrichtungen, welche weder als Gebäude noch als bauliche Anlagen der in § 8 bezeichneten Art angesehen werden können, kann auf Grund der BO. die Einhaltung der Baulinie nicht verlangt werden, z. B. bei Herstellung von Draht- oder lebendigen Zäunen, auch nicht bei Aufstellung einer Bude, welche kein Gebäude im Sinne der BO. ist. Erk. vom 5. Nov. 1891 SOM. VI. 617. Den hieraus drohenden Gefahren für die Sicherheit, Bequemlichkeit, Reinlichkeit und Ruhe auf den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen kann jedoch gemäß § 2 Ziff. 6 des PStGB. durch ober-, distrikts- oder ortspolizeiliche Vorschriften zu § 366 Ziff. 10 des StGB. oder zu Art. 90 des PStGB. wirksam begegnet werden. Durch solche Vorschriften kann z. B. rechtsverbindlich angeordnet werden, daß, wo Baulinien bestehen, Einfriedungen jeder Art auf die Baulinie gesetzt, und, wo solche nicht bestehen, mindestens 1 m oder auch mehr hinter der Eigentumsgrenze aufgeführt werden müssen.

In dem oben zitierten Erk. wurde eine aus Brettern hergestellte, an den Ecken nur lose auf Steinsockeln ruhende, ohne Zerlegung entfernbare Bude als kein Gebäude im Sinne der BO. bezeichnet und hiebei auf die seitherige Rechtsprechung sich bezogen, wornach unter „Gebäude" stets Bauwerke verstanden wurden, welchen nach ihrer Länge, Höhe und Tiefe, wie ihrer ganzen Anlage die Eigenschaft der Unbeweglichkeit innewohnt, bei denen also ein solcher Zusammenhang mit dem Grund und Boden besteht, daß sich die Unbeweglichkeit des letzteren auf das Bauwerk überträgt. — Bei Anwendung dieser Begriffsbestimmung, insbesondere hinsichtlich der Forderung der Unbeweglichkeit wird jedoch mit Vorsicht zu verfahren sein, um nicht beabsichtigte Umgehungen des Gesetzes zu begünstigen. Es ist schon der Versuch gemacht worden, die beschränkenden Bestimmungen der BO. dadurch zu umgehen, daß bauliche Anlagen (Verkaufshallen und selbst kleinere Viehställe und Wohnungen) auf Räder gesetzt wurden. Dem gegenüber hat das preußische Oberverwaltungsgericht ausgesprochen, die Anlagen seien als Gebäude zu behandeln, wenn aus den Umständen, namentlich aus der Art und Weise, wie sie aufgestellt und mit dem Erdboden in Verbindung gebracht seien, die Absicht erhelle, sie auf dem gewählten Standorte dauernd zu belassen; denn hier verträten die Räder nur die Stelle einer als Fundament dienenden Unterlage, ähnlich wie Balken, die ohne besondere Vorrichtung auf der Erde lagerten. Erk. des preuß.

Ob.Verw.Ger. vom 15. April 1890 Samml. Bd. IV S. 392 und vom 2. Juni 1891 Bd. IV Seite 538.

2. Wer die Baulinie einhalten muß, darf in der Regel weder über dieselbe vorbauen, noch hinter derselben zurückbleiben. Auch das k. Oberlandesgericht München als Revisionsinstanz hat in einer Entsch. vom 20. Nov. 1888 (SOM. V 210) ausgesprochen, daß eine strafbare Abweichung von der Baulinie nicht bloß durch Ueberschreitung derselben, sondern auch durch Zurückbleiben hinter der Baulinie begangen werden könne, weil das Gesetz ganz allgemein jede eigenmächtige Abweichung von der Baulinie mit Strafe bedrohe und der Zweck des Gesetzes für diese ausdehnende Auslegung spreche. Diese Entscheidung ist zwar auf Grund des Art. 102 Abs. 2 Ziff. 1 des PStGB. für die Pfalz ergangen, trifft jedoch nach seiner Begründung auch für das Geltungsgebiet des Art. 101 des PStG. und der Bauordnung vom 31. Juli 1890 im diesrheinischen Bayern zu.

Ausnahmen hinsichtlich des Vorbauens sind für Altanen, Balkone und Gallerien nach § 38 in der BO. selbst vorgesehen und näher bestimmt. Andre Ausnahmen können für kleinere, über die Baulinie vortretende Bauteile, sowohl solche, welche lediglich ästhetischen Rücksichten dienen, wie Risalite, Lessinen, Portalsäulen, als auch für solche zu Bedürfniszwecken, wie Stufen, Kellerfenster und Lichtschachte, Waarenauslagen ꝛc. durch ortspolizeiliche Vorschrift zugelassen und näher geregelt werden. Vgl. §§ 12—23 der ortsp. Bauvorschriften für München vom 10. Januar 1880.

3. Das Zurückbleiben von Bauten hinter der Baulinie kann für Nebengebäude zugelassen werden, wenn vor denselben so viel Raum verbleibt, als Hofraum und Hauptgebäude an der Baulinie erfordern. Eine Tiefe von 12 m wird hiezu nur bei ganz einfachen Verhältnissen genügen. Dagegen wird ein Hauptgebäude hinter der Baulinie nur mit Dispens der k. Staatsm. des Innern (§ 65 Abs. 2) hergestellt werden dürfen; es sei denn, daß nach der ganzen Anlage und den Raumverhältnissen erwartet werden kann, es werde später noch an der Baulinie selbst gebaut werden, und daß nicht auf Seite des Bauunternehmers lediglich die Absicht besteht, durch die gewählte Situation des Baues den bauordnungsmäßigen Verpflichtungen über Einhaltung der Baulinie und Herstellung des Straßenkörpers sich zu entziehen. Min.Entschl. vom 16. Mai 1890 Nr. 6251. Sind diese beiden Voraussetzungen gegeben, so kann auch der Bau eines Hauptgebäudes hinter der Baulinie im gewöhnlichen Instanzenwege zugelassen werden. Dasselbe wird der Fall sein, wenn an der Baulinie ein Gebäude bereits steht und hinter derselben noch ein Hauptgebäude, für das im baupolizeilichen Sinne genügend Raum ist, errichtet werden soll.

4. Insoweit Bauten hinter der Baulinie zuläßig sind, kann die Baubewilligung — abgesehen von den Fällen des § 51 — nicht von dem Nachweise darüber abhängig gemacht werden, daß dem Bauherrn ein Fahrtrecht zur nächsten Straße zustehe. (Min.Entschl. vom 31. Okt. 1884 Nr. 13499.) Jedoch ist durch Min.Entschl. vom

8. Jan. 1893 Nr. 200 ausgesprochen worden, daß es nicht für genügend angesehen werden könne, wenn ein neu zu errichtendes Anwesen nur eine auf Privatservitut beruhende Einfahrt erhalte, daß vielmehr das Vorhandensein oder die Anlegung eines öffentlichen Weges gesichert sein müsse.

Die Einhaltung der Baulinie kann zweifellos dann nicht verlangt werden, wenn die Vornahme einer Hauptreparatur lediglich im Innern eines nicht in der Baulinie stehenden Hauses beabsichtigt ist.

Wer einen dem Baulinienzwang unterliegenden Bau ohne baupolizeiliche Bewilligung unternimmt, kann die Bestrafung durch Anrufung des Umstandes, daß die Baulinie noch nicht festgesetzt sei, nicht abwenden. (Erk. vom 17. Dezember 1875 SOM. V 560.)

Die bei Ausführung eines Baues, dessen Plan von der Behörde nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalte vorheriger Absteckung der Baulinie genehmigt worden war, geschehene Ueberschreitung der Baulinie bildet eine eigenmächtige Abweichung von dem genehmigten Plane. (Erk. vom 10. Mai 1887 SOM. IV 404.)

Bei Errichtung eines Zaunes aus geschlossenem Holzwerk oder Metall an einem öffentlichen Wege einer Stadt kommen stets Baulinien „in Frage" (vgl. § 8). Dafür, daß ein Weg die Eigenschaft eines „öffentlichen Weges" im Sinne des § 1 Abs. 1 hat, ist schon der Umstand entscheidend, daß derselbe thatsächlich dem allgemeinen Verkehre dient. (Erk. vom 21. Mai 1884 SOM. III 84.) Oeffentlicher Weg ist jeder dem allgemeinen Verkehre dienende Weg, auch ein Fußsteig, ohne Rücksicht darauf, wer Eigentümer desselben ist. (Erk. vom 31. Mai 1890 SOM. VI 119.)

Die Einhaltung der Baulinie erfordert übrigens nicht nur, daß der Bau auf die Baulinie gesetzt, sondern auch, daß die vor der Baulinie allenfalls befindlichen baulichen Anlagen und sonstige den Verkehr störende Vorrichtungen z. B. Einfriedungen jeder Art beseitigt werden. (Min.Entschl. vom 19. Oktober 1893 Nr. 18394.)

5. Durch die hier beigefügte Einschränkung sollen Umgehungen der Vorschrift des Abs. 1 verhindert werden. Ohne diese Einschränkung wäre es z. B. möglich, eine der vollständigen Erneuerung bedürftige Umfassung in kurzen Zeitabschnitten allmählig zu erneuern, ohne zur Einhaltung der Baulinie gezwungen werden zu können. Uebrigens kann nach Abs. 2 auch bei Stockwerksaufsetzungen von Einhaltung der Baulinie Umgang genommen werden. (Min.Entschl. vom 10. April 1891 Nr. 5665.)

6. Bei allen Neubauten, Hauptänderungen und Hauptreparaturen im Sinne des § 1 Abs. 1 an bestehenden Straßen, für welche eine Baulinienfestsetzung noch nicht stattgefunden hat, ist von der nach § 58 zuständigen Behörde zu würdigen, ob die Häuserflucht als Baulinie anerkannt bezw. beibehalten werden kann, oder ob etwa im öffentlichen Interesse die Bestimmung einer anderen Baulinie angezeigt erscheint. (Min.Entschl. vom 5. Juni 1886 Nr. 7736 und vom 10. Juli 1886 Nr. 8306.)

7. Die Parallelstellung der Gebäude zur Straße ist da, wo eine

Baulinie außerhalb der Ortschaften nicht festgesetzt wird, nun nicht mehr unbedingt vorgeschrieben, sondern es kann davon mit Bewilligung der Baupolizeibehörde abgewichen werden. Die Rücksichtnahme auf bestehende Gebäude hiebei ist schon durch Anordnung der BO. geboten; außerdem wird auf das Bedürfnis des Bauführenden, eine zweckmäßige innere Einteilung des Baues, die Grundstücksgrenzen rc. Rücksicht zu nehmen sein. Die gewährte Erleichterung wird namentlich bei Eckgrundstücken praktisch werden, wenn zwei Straßen sich nicht in einem rechten Winkel kreuzen.

8. Vergl. § 68 Ziff. 4, wonach bei Bauführungen an Staatsstraßen das betreffende Straßen- und Flußbauamt einzuvernehmen ist. Dasselbe wird sich hiebei hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes von der Straße gutachtlich zu äußern haben. — In Bezug auf Distriktsstraßen ist der Baupolizeibehörde anheimgegeben, das Gutachten desjenigen Technikers einzuholen, welchem die Aufsicht über die Distriktsstraßen übertragen ist. — In Bezug auf Gemeindewege endlich werden die von der Ortspolizeibehörde gemäß § 67 Abs. 3 etwa erfolgenden Erinnerungen zu würdigen sein.

Ein bestimmtes Maß des Abstandes von der Straße ist allerdings in Württemberg vorgeschrieben, und beträgt dasselbe als Regel 4 m von der Straßenkante ab, doch können Abweichungen hievon angeordnet bezw. zugelassen werden. Unsere Bauordnung überträgt die Bestimmung des Abstandes für alle Fälle der Behörde, da die Verhältnisse in der That zu verschieden gelagert sind.

§ 2.

Bei der Bestimmung der Baulinie muß auch Rücksicht auf die Höhenlage (Niveau) genommen und dieselbe, soferne von der Baupolizeibehörde ein Bedürfnis hierfür anerkannt wird,[1]) festgestellt werden; hierbei ist mit besonderer Bedachtnahme auf Schutz gegen Überschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen und zweckmäßigste Entwässerungsanlage[2]) (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen) zu verfahren.

Bei der Bedachtnahme auf die Entwässerungsanlage ist zugleich auf möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke an dieselbe Rücksicht zu nehmen.

1. Die Höhenlage (das Niveau) soll fortan entsprechend der Uebung, welche sich im Vollzug der früheren BO. ausgebildet hat, bei Bestimmung der Baulinie nur dann festgesetzt werden, wenn hie-

für ein Bedürfnis anerkannt wird. Dies wird nach der bisherigen Praxis gewöhnlich nicht der Fall sein.

2. Da hier lediglich Normen für die Festsetzung der Höhenlage an die Hand gegeben sind, so kann aus § 2 ein Verbot von Sammel- und Versitzgruben für Entwässerungszwecke nicht abgeleitet werden. Eine hierauf gegründete Abweisung eines Baugesuches würde mit dem Sinne und Zwecke des § 2, dann mit § 52 der BO. und Art. 73 Abs. 1 des PStG. wenigstens in dem Falle im Widerspruch stehen, wenn eine bessere Entwässerungsanlage, insbesondere ein öffentlicher Kanal nicht vorhanden ist. Min.Entschl. vom 2. Februar 1886 Nr. 885.)

§ 3.*)

Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite und thunlichste*) Geradeleitung der Straßen und Wege, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden und soweit möglich auf eine geradlinige*) Abteilung der einzelnen Bauplätze, sowie darauf gesehen werden, daß die neuen Gebäude und baulichen Anlagen überhaupt soweit thunlich*) rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen.

*) Durch die hier angemerkten Abschwächungen der früheren BO. (§ 3) ist zu erkennen gegeben, daß bei Festsetzung und Abänderung von Baulinien nicht allein das Lineal maßgebend sein, sondern auch zur Abwechslung geschweifte oder gekrümmte Linien nach den örtlichen Verhältnissen zugelassen werden sollen.

§ 4.*)

Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen sind Pläne vorzulegen, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten in dem Maßstabe von 1 : 1000, in den übrigen Städten, dann in Märkten und auf dem Lande im Maßstabe von 1 : 2500 in doppelter Fertigung herzustellen sind; die Steuerkatasterblätter können, wo sie diesen Maßstäben entsprechen, hierzu gleichfalls angewendet werden.

Die Baulinienpläne haben die betreffende Grundfläche mit den Grenzen der Grundstücke und den Namen ihrer Eigentümer,

die auf derselben befindlichen Bauwerke, Wege und Wasserläufe, sowie die beantragten Bau- und etwaigen Vorgartenlinien zu enthalten.

Die Höhenlagepläne sollen die Höhenlage der Grundfläche in Beziehung zu den nächstgelegenen, genau zu bezeichnenden Fixpunkten sowohl für die Mitte der Straße als auch für die beiderseitigen Trottoire, sowie die Kanäle und Wasserabzugsrinnen darstellen.

*) Der Inhalt der vorzulegenden Baulinien- und Höhenlagepläne ist auf das in der Praxis übliche Maß zurückgeführt worden. Auch diese Pläne sollen wie die Baupläne in Aktenformat eingereicht werden. Pläne in größerem Maßstab, als hier vorgeschrieben, sind z. B. bei sehr parzelliertem Grundbesitz nicht ausgeschlossen; doch ist selbstredend der Maßstab auf dem Bauplan anzugeben, wie immer.

§ 5.

Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden.[1])

Die Landesgrenze darf bei Herstellung von neuen Gebäuden oder Anbauten nicht überbaut werden.[2])

1. Auf Grund dieses Paragraphen wird ein Bauplatz nicht um deswillen als unbauwürdig erklärt werden können, weil derselbe nicht an einer kanalisierten Straße liegt. Straßenkanäle sind zwar die besten, aber nicht die einzig zulässigen und jeweils möglichen Mittel der Grundstückentwässerung. Auch in München sind nach § 38 der ortsp. Vorschriften vom 10. Januar 1880 Versitzgruben und für gewerbliche und Küchenabwasser wasserdichte Schlammgruben bis zur Herstellung öffentlicher Kanäle und anderer zur Entwässerung dienender Anlagen zugelassen. Ein Bericht des Stadtbauamts München über die Kanalisation (Beilage zu Nr. 50 der Gemeinde-Zeitung vom Jahre 1889) bemerkt in dieser Hinsicht: „Eine bemerkenswerte Thatsache ist die Zunahme der Versitzgruben, welche einen Beweis dafür gibt, daß die Kanalisierung mit der Bauthätigkeit nicht gleichen Schritt halten kann. Eine Bedingung bei Genehmigung eines Neubaus ist u. a. die Herstellung einer den ortsp. Vorschriften entsprechenden Entwässerungsanlage. Um aber dieselbe in Straßen, welche noch keine neuen Kanäle besitzen, ausführen zu können, ist es nötig, bis zur Herstellung des Kanals die Entwässerung nach einem im Trottoir anzulegenden Schachte zu führen, welcher als Versitzgrube so lange zu fungieren hat, bis er an einen neu hergestellten Kanal angeschlossen werden kann.“ In einer Min.-Entschl. vom 29. November 1889 Nr. 10483 ist deshalb ausgespro-

chen: Die Anforderung, daß im Interesse der Gesundheitspflege mit der Bebauung von Grundstücken so lange zugewartet werden müsse, bis zur Entwässerung derselben ein Straßenkanal hergestellt werde, lasse sich gesetzlich im allgemeinen nicht begründen. Ferner besagt eine Min.Entschl. vom 11. Juni 1888 Nr. 6266, daß ein Baugesuch unter Berufung auf §§ 2 u. 5 der BO. nicht um deswillen abgewiesen werden könne, weil ein Bauplatz einen verhältnismäßig hohen Grundwasserstand (im gegebenen Falle 6—7 cm über der Kellersohle) habe und zur Entwässerung des Grundstücks dermalen ein Straßenkanal nicht zu Gebote stehe. Insbesondere war wegen des den Vorinstanzen bedenklich erschienenen Grundwasserstandes bemerkt, daß die heutige Technik auch in solchem Falle zur Trockenhaltung des Baues Mittel biete, und nur vorausgesetzt werden müsse, daß dieselben entsprechend angewendet würden, was baupolizeilich angeordnet und kontrolliert werden könne.

Anders liegt die Sache im Ueberschwemmungsgebiete eines Flusses. Hier sollen, solange nicht für Beseitigung der Ueberschwemmungsgefahr gesorgt ist, weder Baulinien gezogen, noch im Widerspruche mit § 5 Bauten genehmigt werden. (Min.Entschl. vom 11. November 1888 Nr. 12851.) In dieser Entschließung ist ausgeführt: Wo ein Terrain, für welches Baulinien bestimmt werden sollen, im Ueberschwemmungsgebiete eines Flusses liege, müsse vorerst für zweckmäßige Regulierung und Eindämmung des Flusses gesorgt werden. Erst wenn man wisse, welches Terrain und welches Niveau für die zweckmäßigste Ableitung des Hochwassers nötig sei, werde man mit Sicherheit ermessen können, welches Terrain für die Bebauung übrig bleibe, und wie auf demselben die Richtung und Höhenlage der Straßenzüge zweckmäßig geordnet werden könne. Die Lösung der wasserpolizeilichen Frage erscheint daher präjudizierlich für die Bestimmung der Baulinie und des Niveau und muß der letzteren vorhergehen.

2. Abs. 2 ist neu und verbietet das Ueberbauen der Landesgrenze, weil das Bestreben der neueren Grenzregulierungsverträge dahin gerichtet ist, Gebäude, durch welche die Landesgrenze geht, der einen oder andern Landeshoheit ganz zuzuweisen, und es daher nicht angemessen sein kann, die Schaffung derartiger Verhältnisse von neuem zuzulassen. Der Reparatur und selbst einer Hauptänderung bereits bestehender Gebäude, welche von der Landesgrenze durchschnitten werden, steht die Fassung der neuen Bestimmung nicht entgegen; zum Verfall sind dieselben daher durch fragliche Bestimmung nicht verurteilt.

II. Baugenehmigung und Baupläne.

§ 6.[1])

Baupolizeiliche Genehmigung ist zu erholen:

zur Herstellung von neuen Haupt- und Nebengebäuden,[2])

zur Verlegung von solchen an einen anderen Ort, sowie zur Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung an denselben.

Baupolizeiliche Genehmigung ist nicht erforderlich:

a) in Städten für die Herstellung von Kegelstätten und Sommerhäuschen ohne Feuerungsanlagen, von offenen Schutzdächern, unheizbaren Federviehställen, Taubenschlägen und dergleichen geringfügigen Bauwerken für wirtschaftliche Zwecke; [3])

b) in Märkten und auf dem Lande außerdem: [4])

1) für offene oder nur mit Latten und dergl. geschlossene Schupfen, Holzhütten und Remisen, für gewöhnliche Schweineställe und für sonstige Bauten ohne Feuerungsanlagen mit nur einem Geschosse und höchstens 70 qm Grundfläche, [5]) soferne solche Bauten nicht zur Lagerung besonders feuergefährlicher Materialien, wie Pech, Petroleum, Spiritus und dergleichen bestimmt sind, dann mit Ausnahme der Feldkapellen;

2) für Ziegeltrockenstädel und Getreide- und Heuschupfen außerhalb der Ortschaften, für Alpen-, Jagd- und Waldhütten. [6]) [7])

1. Die §§ 6 u. 7, welche das Erfordernis baupolizeilicher Genehmigung bestimmen, haben gegen die bisherige Bauordnung ganz energische Aenderungen im Sinne der Erleichterung erfahren. Es ist dies nur durch die im Gesetze vom 5. Mai 1890 (Ges. u. Verord.-Bl. S. 255) Art. 8 gegebene Abänderung der Art. 101 Abs. 1 des PStG. möglich geworden, wonach nunmehr die Uebertretung baupolizeilicher Vorschriften auch dann unter Strafe und unter die Straffolge des Art. 105 des PStG. gestellt ist, wenn die betreffende Bauvornahme der polizeilichen Genehmigung nicht bedarf. Zur Vergleichung folgt der Wortlaut des § 6 der allg. BO. vom 19. Sept. 1881 (das Kleingedruckte ist in der neuen BO. weggelassen).

§ 6.

„Baupolizeiliche Genehmigung ist zu erholen:

zur Herstellung von neuen Haupt- und Nebengebäuden, von Brunnenschachten, Kellern, Haus- und Straßen-Kanälen, von Abtritten, Dung- und Versitzgruben, von Trockenstädeln für Ziegeleien und sonstige industrielle oder landwirtschaftliche Unternehmungen, dann zur Verlegung bestehender Gebäude und

baulicher Anlagen an einen anderen Ort, namentlich auch von Abtritten, Dung- und Versitzgruben, zur Errichtung von Zäunen und Einfriedungen aus Mauer- oder geschlossenem Holzwerk oder Metall an Straßen und öffentlichen Plätzen oder wo Baulinien in Frage kommen, endlich zur Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung an den vorbezeichneten Bauwerken.

Baupolizeiliche Bewilligung ist nicht erforderlich:

a) in Städten, für die Herstellung isoliert stehender Kegelstätten und Sommerhäuschen ohne Feuerungsanlagen, von offenen Schutzdächern unter 20 qm Fläche, unheizbaren Federviehställen, Taubenschlägen und dergleichen geringfügigen Bauwerken für wirtschaftliche Zwecke, wenn sie nicht an oder vor die Baulinie zu stehen kommen;

b) in Märkten und auf dem Lande außerdem:

1) für Einfriedungen jeder Art, sofern Baulinien nicht in Frage kommen;

2) für freistehende, d. h. mit anderen Gebäuden nicht zusammenhängende Bauten ohne Feuerungsanlagen und nur mit Einem Geschoße und höchstens 30 qm Grundfläche, sofern solche Bauten nicht zur Lagerung feuergefährlicher Materialien bestimmt sind, dann mit Ausnahme der Feldkapellen;

3) für isolierte Heuschupfen außerhalb der Ortschaften und für Alpen-, Jagd- und Waldhütten, endlich

4) für die Anlage von Erkern, Altanen, Balkonen, Gallerien und Gängen aus feuersicherem Material oder auch aus Holz, wenn die äußere Seite des Anbaues mindestens 9 m von anderen Bauwerken entfernt ist.

Als isoliert sind Baulichkeiten dann zu erachten, wenn sie wenigstens 9 m von anderen Gebäuden entfernt stehen."

2. Die Genehmigungspflicht ist nun grundsätzlich auf Gebäude beschränkt. Dieselbe kann aber für sonstige Bauwerke, welche nach § 6 Abs. 1 der früheren BO. der Genehmigung bedurften, gemäß § 8 durch ortspolizeiliche Vorschrift wieder hergestellt werden.

Als „Gebäude" oder „Bauwerk" im Sinne der Bauordnung sind nur solche Konstruktionen von beweglichen Materialien zu betrachten, welche mit dem Erdboden in solche Verbindung gebracht sind, daß diese die Eigenschaft der Unbeweglichkeit von Grund und Boden naturgemäß auf sie überträgt. (Erk. v. 23. Jan. 1875 SOM. V 26; vgl. auch Rechtsprechung des deutschen Reichsgerichts in Strafsachen Bd. VI S. 477.) Eine Schupfe, welcher nach ihrer ganzen Anlage, Länge, Höhe und Tiefe die Eigenschaft der Unbeweglichkeit innewohnt, ist als ein Gebäude im Sinne der Bauordnung selbst dann zu betrachten, wenn sie mit dem Grundstücke, auf welchem sie steht, durch

Einfügung in den Grund und Boden (Fundierung) nicht verbunden ist. (Erk. vom 2. Juni 1876 SOM. VI 281.) Die in der früheren BO. hier genannten Ziegeltrockenstädel sind nach lit. b Ziff. 2 nicht genehmigungspflichtig, wenn sie in Städten und auf dem Lande außerhalb der Ortschaften errichtet werden; außerdem fallen sie, ebenso Trockenstädel für sonstige industrielle oder landwirtschaftliche Unternehmungen unter die Genehmigungspflicht als Gebäude. Vgl. auch die Anm. 1 zu § 1.

3. Für Kegelstätten und Sommerhäuschen ist isolierte Stellung nicht mehr gefordert. Für offene Schutzdächer ist die Beschränkung auf 20 qm Fläche weggefallen, doch müssen sie sich als „geringfügige Bauwerke" darstellen. Unter wirtschaftlichen Zwecken sind solche aller Art, nicht bloß landwirtschaftliche, ökonomische zu verstehen. Ein geringfügiges Bauwerk für wirtschaftliche Zwecke kann auch ein Eiskeller sein. ME. v. 16. März 1893 Nr. 4349.

4. Die Ziff. 1 u. 4 der bisherigen BO. sind weggefallen, da die Herstellung von Einfriedungen, dann der Anbau von Erkern, Altanen ꝛc. überhaupt nicht mehr genehmigungspflichtig ist.

Die Bestimmung in b 1 ist im Gegensatze zu b 2 der früheren BO., welche nur für freistehende Bauten galt, auch auf Anbauten, z. B. angebaute Schupfen und Scheunen anzuwenden.

Holzhütten, die auf zwei Seiten mit Brettern, auf den andern zwei Seiten mit Latten geschlossen sind, sind in Märkten und auf dem Lande nicht genehmigungspflichtig. Erk. vom 18. Febr. 1892 SOM. VII. 46.

5. Die Beschränkung auf 70 qm Grundfläche bezieht sich nicht auch auf offene Schupfen, Holzhütten, Remisen und gewöhnliche Schweineställe. Vgl. im übrigen Note 2 zu § 45.

6. Den Heuschupfen sind die Getreideschupfen außerhalb der Ortschaften gleichgestellt worden. Unter Alpen-, Jagd- und Waldhütten sind solche im gewöhnlichen Wortsinne verstanden, nicht z. B. unter Alpenhütten fabrikähnliche Gebäude für Molkerei und Käserei.

Als außerhalb der Ortschaft gelegen kann eine Heuschupfe nicht betrachtet werden, die zwar von dem äußersten Gebäude der Ortschaft 16,50 m weit entfernt, aber mit einer Wand an die Mauer des Gartens eines zur Ortschaft gehörigen Anwesens angebaut ist. Erk. vom 22. Oktober 1891 SOM. VI. 596 MABl. S. 388. Unter „Heu- und Getreideschupfen außerhalb der Ortschaften" werden nur solche bauliche Vorrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung der Heu- und Getreideernte zu verstehen sein, welche nach der Sitte mancher Gegenden auf freiem Felde hergestellt werden, um während der Erntezeit einen weiteren Transport in die entfernte Ortschaft zu vermeiden. Die Lage außerhalb der Ortschaften muß aus feuerpolizeilichen Rücksichten derart gegeben sein, daß ein Brand von einer solchen Schupfe sich nicht leicht einer Ortschaft mitteilen kann. Es wird daher auf eine größere Entfernung namentlich dann zu sehen sein, wenn die Schupfen nicht auf allen Seiten mit einer Bretterverschalung geschlossen sind. Denn dann ist die Lagerung in solchen

Schupfen nicht sehr verschieden von einer Lagerung im Freien, welche nach § 21 Abs. 3 der Verordn. vom 27. Juni 1862, die Verhütung von Feuersgefahren betr. (Reg.Bl. S. 1574) überall auf solchen Stellen ausgeschlossen ist, die polizeilich als feuergefährlich erklärt worden sind.

7. Die in der früheren BO. § 6 enthaltene Schlußbestimmung, wonach Baulichkeiten dann als isoliert gelten sollen, wenn sie wenigstens 9 m von anderen Gebäuden entfernt stehen, ist weggefallen. Die neue BO. gebraucht den Ausdruck „isoliert" nicht mehr, sondern statt dessen das Wort: „freistehend". Was hierunter zu verstehen sei, ist für den Einzelfall dem pflichtmäßigen Ermessen anheim gegeben. Im Hinblick auf die in §§ 41, 44 gegebene Bestimmung wird jedenfalls nicht über 5 m Entfernung von anderen Gebäuden verlangt werden dürfen, andererseits aber beachtet werden müssen, daß enge Reihen zwischen den einzelnen Bauten nach § 49 verboten sind.

§ 7.[1])

Als Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an Bauten sind zu betrachten:

1) die Veränderung der Höhe, Länge oder Breite eines Gebäudes;
2) die Schwächung, Versetzung, Beseitigung oder Erneuerung von Umfassungen, soferne die Aenderung auf eine ganze Gebäudeseite sich erstreckt oder von solcher Bedeutung ist, daß bei ordnungsmäßigem Verfahren besondere technische Vorsichtsmaßregeln hierzu erforderlich werden;[2])[3])
3) die Anlegung neuer und die Versetzung oder konstruktive Änderung bestehender Feuerstätten oder Kamine, soweit es sich nicht lediglich um das Setzen von Öfen oder Herden zum häuslichen Gebrauch handelt;[4])
4) in Städten und in Märkten mit geschlossener Bauweise die Erneuerung oder konstruktive Änderung eines Dachstuhles, sowie die Wohnbarmachung von Räumen im Kellergeschosse oder im Dachraume;
5) in Städten von mehr als 20,000 Seelen die bauliche Änderung der Façaden von Gebäuden an Straßen und öffentlichen Plätzen.

1. Vergl. Note 1 zu § 6. Der Wortlaut des § 7 der früheren BO. folgt (das Kleingedruckte ist in der neuen Bauordnung weggelassen):

§ 7.

„Als Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an Bauten sind zu betrachten:

1) Die Veränderung der Höhe, Länge oder Breite eines Gebäudes oder eines der im § 6 Abs. 1 bezeichneten Bauwerke;
2) der Anbau von Balkonen, Altanen, Erkern, Gängen und Gallerien;
3) die Schwächung, Versetzung, Beseitigung oder Erneuerung von Umfassungen, von Tragmauern, Tragsäulen, Pfeilern, Tragbalken, Gurten oder Gewölben; sowie die Beseitigung, Versetzung oder Schwächung von Durchzügen, dann die Neuherstellung und Veränderung der Brandmauern;
4) die Anlegung neuer Feuerstätten oder Kamine, dann die Versetzung oder konstruktive Aenderung bestehender Kamine; ferner die Versetzung oder konstruktive Aenderung von Feuerstätten mit Ausnahme der gewöhnlichen Koch- oder Zimmerfeuerungen;
5) die Erneuerung oder konstruktive Aenderung eines Dachstuhles;
6) die Wohnbarmachung von Räumen unter dem Straßenniveau oder im Dachraume;
7) die Vertiefung oder Erweiterung von Brunnenschachten, Kellern, gemauerten Gruben und von Haus- und Straßenkanälen; wobei in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande in allen Fällen, in Städten dagegen und in Märkten mit geschlossener Bauweise in jenen Fällen, in welchen nur geringfügige Vertiefungen von Brunnenschachten in Frage stehen, unter besonderen örtlichen Verhältnissen von Vorlage von Plänen und förmlicher Gesuchsinstruktion seitens der Baupolizeibehörden Umgang zu nehmen ist;
8) in Städten von mehr als 20,000 Seelen die bauliche Aenderung der Façaden von Bauwerken an Straßen und öffentlichen Plätzen."

Hiernach sind in § 7 der neuen BO. die Ziff. 2 u. 7 ganz weggeblieben, die Ziff. 5 u. 6 auf Städte und geschlossen gebaute Märkte beschränkt, durch Ziff. 3 nunmehr nur Aenderungen an Umfassungen getroffen und alle Aenderungen und Reparaturen im Inneren eines Gebäudes, abgesehen von Feuerstätten und Kaminen (wofür polizeiliche Erlaubnis in § 368 Ziff. 3 des RStG. vorausgesetzt ist), der Genehmigungspflicht enthoben worden.

Damit ist den lebhaften Klagen darüber, daß die BO. für jede Kleinigkeit einen Plan fordere, in umfassendster Weise entsprochen. Die Regierung konnte sich den bezüglichen Wünschen des Landtags um so weniger entziehen, nachdem dieselben durch Abänderung des Art. 101

Abs. 1 des PStG. den höchsten gesetzgeberischen Ausdruck gefunden hatten. Vergl. Note 1 zu § 6.

2. Es ist klar, daß alle Bauänderungen, welche aus der Ziff. 3 der früheren BO. nicht in die neue BO. übernommen worden sind, fortan einer Genehmigung nicht mehr bedürfen. Die Aenderung ist eine sehr weitgehende; doch möge man bedenken, daß z. B. in der Pfalz von jeher die fraglichen Reparaturen ohne vorgängige Genehmigung ausgeführt worden sind und auch in Zukunft ausgeführt werden.

Bei der hohen Bedeutung der Brandmauern hätte die Neuherstellung und Veränderung derselben von der Genehmigungspflicht nicht entbunden werden können, wenn nicht in § 16 unter Ziff. 8 die Verpflichtung zur Unterhaltung notwendiger Brandmauern neu aufgestellt worden wäre.

3. Unter den besonderen technischen Vorrichtungen sind Abbolzungen, Absprießungen, Hängevorrichtungen &c. zu verstehen; der Vorbehalt ordnungsmäßigen Verfahrens ist gemacht, um der Umgehung der Vorschrift entgegenzutreten. Für „ganze Gebäudeseite" wird genügen, wenn entweder die ganze Höhe oder die ganze Breite einer Gebäudeseite durch die Abänderung betroffen wird. Im übrigen gilt auch hier: quod in fraudem legis, contra legem.

4. Die Abänderung wegen der Oefen und Herde bezweckt lediglich Klarstellung des früheren Textes, vielleicht hätte „das Setzen von" zu diesem Behufe wegbleiben können, da auch Versetzen und Veränderung der Oefen (als minus in majori) im Setzen inbegriffen ist, wenn nicht in der Praxis aus dem früheren Texte (§ 7 Ziff. 4) der Zweifel abgeleitet worden wäre, daß das Setzen neuer Oefen und Herde auch für die gewöhnlichen Koch- und Zimmerfeuerungen genehmigungspflichtig sei. Die Anlage einer Rohrleitung zum Abzug des Rauches von einem (neuen) Ofen in einen bereits bestehenden Kamin, wenn hierbei auch eine Mauer durchbrochen wird, ist nicht genehmigungspflichtig, muß aber selbstverständlich (§ 12 Abs. 2 der BO., Art. 101 Abs. 1 des PStrG.) den Vorschriften entsprechend ausgeführt werden.

§ 8.[1])

Durch ortspolizeiliche Vorschrift kann angeordnet werden, daß auch zur Herstellung oder wesentlichen Veränderung von Brunnenschachten, Kellern, Haus- und Straßenkanälen, von Abtritten, Dung- und Versitzgruben, von Zäunen und Einfriedungen aus Mauer- oder geschlossenem Holzwerk oder Metall an öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen, oder wo Baulinien in Frage kommen, dann in Städten zum Anbau von Balkonen, Altanen, Erkern, Gallerien und Gängen polizeiliche Genehmigung zu erwirken,[1]) oder daß der Ortspolizeibehörde zur Wahrung be-

stehender Vorschriften binnen bestimmter Frist vor dem Beginne der Ausführung dieser baulichen Anlagen Anzeige zu erstatten ist.[2])[3])

1. Diese Bestimmung ist neu und gilt für Stadt und Land, wenn auch wohl nur in Städten und bei dichterer Bewohnung ein Bedürfnis zur Erlassung derartiger ortsp. Vorschriften vorliegen dürfte. Dieselbe erstreckt sich auf die Bauwerke, welche nach § 6 Abs. 1 der früheren BO. der Genehmigungspflicht unterlagen, und nur in dem in § 8 bezeichneten Umfange, ferner auf Anlagen, welche nach § 7 Ziff. 2 in Verbindung mit § 6 Ziff. 4 der früheren BO. nur in Städten genehmigungspflichtig waren, weshalb auch jetzt mit Weglassung der in § 6 Ziff. 4 der früheren BO. enthaltenen Einschränkungen die Genehmigungspflicht dieser Anlagen nur für Städte ortspolizeilich bestimmt werden kann.

2. Die hier vorbehaltene Anordnung der vorherigen Anzeige bezweckt leichtere polizeiliche Kontrole, wofür wohl auch nur in Städten Bedürfnis vorliegen wird. Die Frist wird im Interesse der Bauführenden nur eine kurze sein dürfen.

3. Keinem Zweifel unterliegt, daß Genehmigungs- und Anzeigepflicht auch auf einzelne der bezeichneten Bauanlagen und auch sonstwie beschränkt, aber, wenigstens was die Genehmigungspflicht betrifft, nicht z. B. auf Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken abseits von Baulinien (sog. Hofmauern) ausgedehnt werden kann.

§ 9.*)

Zur Erlangung der baupolizeilichen Genehmigung ist die Vorlage von Plänen notwendig, welche zu enthalten haben:

a) bei Neubauten:

1) die Lage nach allen Seiten, soweit sie zur richtigen Erkennung und Bestimmung der Stellung des Baues erforderlich ist, mindestens in einem Umkreise von 25 m, mit Darstellung der in demselben befindlichen Gebäude, Straßen und Grundstücke und mit Angabe der betreffenden Eigentümer;

2) den Grundriß und Durchschnitt aller Stockwerke des Gebäudes von der Kellersohle bis zum Dachfirste, mit Angabe der Einteilung der Räume, der wesentlichen Maße, der Feuerungseinrichtungen und des Bau- und Eindeckungsmaterials; bei außergewöhnlichen Konstruktionen entsprechende Detailzeichnungen;

3) die Façade des Baues von der Straßenseite aus und bei offener Bauweise auch die Seitenfaçaden;

b) bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an bestehenden Gebäuden

die Zeichnungen des betreffenden Baubestandteiles, wie derselbe zur Zeit ist und wie er werden soll, sowie diejenigen der vorbezeichneten Vorlagen, welche zur Beurteilung des Unternehmens notwendig sind.

Bei diesen Plänen sind folgende Maße einzuhalten:

bei den Lageplänen . . . . 1 : 1000

bei den Grundriß-, Durchschnitts- und Façade-Plänen . . . . 1 : 100

bei den Detailplänen nicht kleiner als . . 1 : 50

*) Die Anforderungen an die Beschaffenheit der Baupläne wurden entsprechend dem Bedürfnis und der Praxis gemindert, das Wesentliche ist beibehalten. Der Maßstab für Lagepläne wurde von 1/500 auf 1/1000 herabgesetzt, um die Steuerblätter hiefür benützen zu können, und gestattet, Detailpläne auch in einem größeren Maßstabe als 1/50 einzureichen; der Maßstab muß selbstverständlich auf dem Plan immer angegeben sein.

§ 10.

Bei Bauführungen auf Kosten der Civilliste, des Staatsärars rc., welche nach den desfalls bestehenden Vorschriften einer höheren technischen Prüfung unterliegen, sind der Baupolizeibehörde die Entwürfe zur Erinnerung in Bezug auf Baulinien, Höhenlage und sonstige bau- und gesundheitspolizeiliche Verhältnisse mitzuteilen.[1])[2])

1. Die Aenderung im Eingang des § gegenüber der früheren BO. („bei Bauführungen, welche auf Kosten rc.") ist redaktionell.

Der entsprechende § 7 der allgem. Bauordnung vom 30. Juni 1864 lautete im Anschlusse an § 7 der Verordnung vom 23. Oktober 1845 (Döll VOS. Bd. 31 S. 407):

„Bei Gebäuden, welche auf Kosten der Civilliste, des Staatsärars, einer Kreis-, Distrikts- oder Einzelngemeinde oder der Stiftungen ausgeführt werden, und die nach den bestehenden Vorschriften einer höheren technischen Prüfung unterliegen, sind der Baupolizeibehörde die Entwürfe zur Prüfung in Bezug auf Baulinien, Niveau und sonstige baupolizeiliche Verhältnisse vorzulegen."

In der n. BO. sind — wie auch schon in der vom 30. August 1877 und vom 19. Sept. 1881 — die Bauten der Kreis-, Distrikts- oder Einzelngemeinden, dann der Stiftungen nicht erwähnt, weil dieselben nach den dermalen geltenden Bestimmungen nicht mehr unter allen Umständen einer höheren technischen Prüfung unterliegen; auch ist der Baupolizeibehörde an Stelle eines förmlichen Prüfungsrechtes nur mehr das Recht der Erinnerung eingeräumt, welches sich aber nun auch auf gesundheitspolizeiliche Verhältnisse erstreckt.

Nach dem Vorstehenden wird angenommen werden dürfen, daß bei Bauten, welche von Hofstellen oder Staatsbehörden auf Kosten der Civilliste oder des Staatsärars ausgeführt werden, den Baupolizeibehörden nur ein Erinnerungsrecht in Bezug auf Baulinien, Niveau und sonstige bau- und gesundheitspolizeiliche Verhältnisse, nicht aber das Recht der baupolizeilichen Bescheidung und Aufsicht zusteht, während bei Bauten einer Kreis-, Distrikts- oder Einzelngemeinde oder einer Stiftung die ordnungsgemäße Zuständigkeit der Baupolizeibehörden nur insoweit ausgeschlossen erscheint, als diese Bauten, z. B. Gebäude der Monumental- und Kirchenarchitektur, Schulhäuser, einer höheren Genehmigung unterliegen, so daß in Ansehung derjenigen Beziehungen, welche von der höheren Genehmigung nicht berührt werden, die Baupolizeibehörden in eigener Zuständigkeit zu verfügen haben.

2. Die Bestimmung des § 10 findet ihre innere Begründung in dem Satze, daß der Staat gegen sich selbst keine Polizeigewalt übt (v. Seydel, Bayerisches Staatsrecht Bd. V S. 658), sowie darin, daß die Verwaltungsressorts gegenseitig selbständig sind in der Art, daß sie sich innerhalb ihres gesetzlich oder verordnungsmäßig festgesetzen Wirkungskreises von einander unabhängig bewegen und ein Subjektionsverhältnis des einen zum andern Ressort nicht besteht, soweit nicht durch Gesetz oder Verordnung etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. Vergl. auch Erk. des obersten Gerichtshofs vom 25. Juni 1866 (Reg.Bl. S. 974). Hieraus folgt, daß die Baupolizeibehörden den Staatsbehörden in Bezug auf die denselben unterstellten Gebäude und Bauführungen keine Normen vorschreiben, sondern die ihnen anvertrauten Interessen der Bau- und Feuerpolizei nur durch Erinnerungsabgabe und sonstiges Benehmen mit den beteiligten Behörden, sowie durch Beschwerde bei den Aufsichtsinstanzen wahren können. Dies gilt z. B. auch in den Fällen des § 367 Nr. 13 des StGB., welcher auf Staatsgebäude und die sonstigen einer speziellen Staatsaufsicht unterstellten Gebäude, z. B. des Kultus und Unterrichts keine Anwendung findet.

§ 11.

Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillon-) Bausystems bemißt sich nach den auf Grund der Verordnung vom 16. Mai 1876 (Gesetz- und Verordnungs-Blatt S. 347) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.[1])[2])

1. Da das offene Bausystem verordnungsgemäß nur im Interesse der Gesundheit vorgeschrieben werden soll, wäre hier zu erwähnen, daß in vielen Straßenanlagen, in welchen zufolge der örtlichen Verhältnisse an und für sich schon ein reichlicher Luftwechsel stattfindet, von den Bewohnern über den durch das offene Bausystem begünstigten heftigen Zug in den Zwischenräumen und Höfen geklagt wird. Maßhalten scheint hier geraten zu sein. Aus demselben Grunde können für die Aufführung von Gebäuden im offenen Bausystem keine Vorschriften erlassen werden, welche für die Gesundheitspflege irrelevant sind, z. B. daß die Gebäude nur Ein Geschoß haben dürfen oder daß sie eine gewisse Frontlänge mindestens haben müssen. ME. vom 16. Okt. 1891 Nr. 15780. Vergl. auch Anm. 3 zu § 53.

2. In den einschlägigen ortspolizeilichen Vorschriften werden in der Regel neben Einzelpavillons auch Gebäudegruppen zugelassen. Die Aufführung einer Gebäudegruppe in Straßen, für welche das offene Bausystem vorgeschrieben ist, setzt aber voraus, daß die Eigentümer der Bauplätze, auf welchen die Gebäudegruppe hergestellt werden soll, sich über diese Bauweise einigen. Kein Nachbar kann den andern zu einem Gruppenbau zwingen, und die Baupolizeibehörde kann solchen zwar zulassen, aber nicht vorschreiben. ME. vom 16. Juni 1894 Nr. 10551. Hat aber einer der beiden Nachbarn bereits an die Grenze vorgebaut, so kann auch dem andern das Vorrücken an dieselbe baupolizeilich nicht verwehrt werden.

III. Vorschriften für die Bauführung.

1. Allgemeine Vorschriften.

§ 12.

Sämmtliche Bauarbeiten bei Bauführungen jeder Art, insbesondere auch an Gerüsten und anderen provisorischen Bauvorrichtungen müssen fest und sicher und den Rücksichten auf Leben und Gesundheit entsprechend nach Maßgabe des genehmigten Planes und der etwaigen besonderen Anordnungen und unter Einhaltung sämmtlicher baupolizeilicher Vorschriften ausgeführt werden.[1][2])

Die in den bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen müssen auch bei solchen Bauten eingehalten werden, zu deren Herstellung, Reparatur oder Abänderung eine polizeiliche Genehmigung oder eine vorgängige Anzeige nicht erforderlich ist.[3])

1. Abs. 1 unverändert § 11 der früheren BO. Die besondere An-

ordnung muß baupolizeilicher Natur und in der Bauordnung oder einer ortspolizeilichen Vorschrift begründet (Art. 101 Abs. 1 der PStG.), darf selbstverständlich keine willkürliche sein.

Gegen eine derartige Anordnung der Baupolizeibehörde steht dem Bauunternehmer gemäß § 96 mit 84 (nun § 77 mit 65) der BO. das Beschwerderecht zur Kreisregierung zu, den Gerichten ist aber die Nachprüfung der Frage, ob die besonderen Anordnungen der Baupolizeibehörde gerechtfertigt sind oder nicht, entzogen. Oberstr. Erk. vom 30. Mai 1885 (Minist.Amtsbl. S. 177).

2. Die Strafbarkeit der Zuwiderhandlung gegen eine solche besondere Anordnung ist nicht dadurch bedingt, daß letztere gemäß § 71 in die Pläne eingezeichnet und durch ausdrückliche Aufnahme in die Ausfertigung der Genehmigung dem Bauunternehmer kundgegeben wurde. Es genügt hierfür die Bekanntgabe an denselben durch anderweitige Verfügung bei Ausfertigung der Pläne. Oberstr. Erk. vom 21. Juni 1890 (Minist.Amtsbl. S. 354).

In demselben Erk. ist ausgesprochen, daß die Zuwiderhandlung gegen eine besondere Anordnung im Sinne des § 12 (früher 11) der BO. als eigenmächtige Abweichung vom genehmigten Bauplan nach § 367 Ziff. 15 des StG. auch dann zu bestrafen ist, wenn die vom Bauunternehmer ausgeführte Aenderung an sich baupolizeilicher Genehmigung nicht bedurft hätte, und daß sich derselbe nicht auf § 75 (früher § 94) berufen kann, um die Verurteilung hierwegen abzuwenden. Vergl. auch Erk. vom 4. Nov. 1890 SOM. VI 253.

3. Abs. 2 ist neu und zieht lediglich die aus der Abänderung des Art. 101 Abs. 1 des PStG. gemäß Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 sich ergebende Folgerung. Die Worte „die in den . . . begründeten baupolizeilichen Anordnungen" sind dem Art. 101 Abs. 1 des PStGB. in der Fassung des Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 entnommen und begreifen da wie dort nicht bloß diejenigen baupolizeilichen Anordnungen, welche von der Baupolizeibehörde dem Bauunternehmer, in der Regel bei Genehmigung des Bauplans, vorgeschrieben und besonders bekannt gegeben werden, sondern auch diejenigen Anordnungen, welche hinsichtlich der Bauführung in den bestehenden Verordnungen, insbesondere der Bauordnung, dann in den ortspolizeilichen Vorschriften selbst enthalten sind. Solche Anordnungen, welche zu ihrer Vollziehung einer näheren Bestimmung durch die Baupolizeibehörde nicht bedürfen und für den Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker unmittelbar und ohne besondere Bekanntgabe verbindlich sind, finden sich fast in jedem der §§ 12—57 des Abschnitts IV der BO., welcher die Ueberschrift führt: „Vorschriften für die Bauführung". Diese Vorschriften für den Bauherrn unmittelbar verbindlich zu machen, war der einzige Zweck der Abänderung, welcher der Art. 101 Abs. 1 des PStGB. durch Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 unterzogen wurde. Näheres hierüber s. unten S. 102. Vergl. auch das Vorwort zur 1. Aufl. S. V.

2. Baumaterial.

§ 13.[1])

Die Wahl des Baumaterials ist dem Bauherrn anheim gegeben; das gewählte Material muß jedoch diejenigen Dimensionen und jene Beschaffenheit haben, welche eine feste und feuersichere, sowie den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechende Bauführung, insbesondere die Herstellung trockener Wände ermöglichen.

Solid hergestellte sogenannte Schwemmsteine sind den Ziegelsteinen gleich zu achten.

Welche weiteren Materialien und Konstruktionen, als den in nachstehenden Bestimmungen genannten gleichwertig, zum Ersatz derselben verwendet werden dürfen, wird durch Ministerialvorschrift bestimmt.[2])[3])[4])

1. Der § 12 der früheren BO., wornach Bauten aus Mörtelmauerwerk bei Frost nur mit baupolizeilicher Bewilligung ausgeführt werden durften, wurde als in dieser Fassung unausführbar und in Rücksicht auf die heutigen Hülfsmittel auch entbehrlich weggelassen, — dies um so lieber, als die Beschränkung der Arbeitsgelegenheit im Winter mißlich ist.

2. Das Baumaterial ist dem Bauherrn ausdrücklich, die Baukonstruktion implicite dann freigegeben, wenn darüber in der BO. nichts bestimmt ist. Zuweilen sind jedoch in der BO. die Baumaterialien (z. B. Backsteinbrandmauern in §§ 47, 48) und noch häufiger Baukonstruktionen bestimmter Art namhaft gemacht, welche durch andere gleichwertige ersetzt werden könnten, deren Verwendung aber unstatthaft ist, weil über diesen Ersatz keine Bestimmung besteht.

Diesem Gedanken hat die neue BO. Rechnung getragen, indem sie einer Anregung im Landtage zufolge sofort solid hergestellte Schwemmsteine den Backsteinen gleichgestellt hat. Schwemmsteine, welche nach Material und Art der Herstellung der Anforderung solider Herstellung nicht ensprechen, genießen diesen Vorzug nicht. Außerdem hat die BO., insbesondere um ohne Aenderung der BO. neuen Erfindungen Raum geben zu können, die weitere Entwicklung des Gedankens der Ministerialvorschrift anheimgegeben. Es möchte hierbei beispielsweise in Betracht kommen: die Verwendung von Schlackensteinen als Ersatz für Backsteine, der Gypsdielen für Fehlböden, der Rabitzwände für gemauerte Zwischenwände, der Stampfbetondecken, der Monierwände und -Decken, des Eisenfachwerks für Treppenhausmauern ꝛc. ꝛc.

3. Die Bestimmung von Festigkeitszahlen für die einzelnen Baumaterialien ist Sache des Vollzugs und kann hierüber von den Bau-

polizeibehörden, bezw. von Aufsichts- und Oberaufsichtswegen Anordnung nach Bedürfnis erlassen werden.

4. Auf Grund des Abs. 3 ist durch ME. vom 19. Septbr. 1891 Nr. 14529 (MABl. S. 339) gestattet worden, daß Doppelthürchen aus Gußeisen als gleichwertig statt der in § 18 Ziff. 5 vorgeschriebenen Doppelthürchen aus Eisenblech zum Verschluß der Putzöffnungen der Kamine verwendet werden dürfen.

3. Fundierung und Stärke der Mauern.

§ 14.*)

Sämmtliche massive Mauern eines Gebäudes, diejenigen Hof- und sonstigen Schutz- und Einfriedungsmauern, welche den Boden um mehr als 2 m überragen, dann alle Stützmauern, Tragpfeiler und Säulen müssen auf festem natürlichen oder künstlich befestigtem Grunde unter Frosttiefe fundiert werden.

*) Die Forderung der Fundierung wurde für Hof- und Einfriedungsmauern nach Bedürfnis erleichtert, der ergänzende § 16 der früheren BO. als überflüssig gestrichen, und bezieht sich nun § 14 gleichmäßig auf die mit Gebäuden zusammenhängenden und auf die freistehenden Mauern für Einfriedungs- und ähnliche Zwecke.

Der Ausdruck „künstlich befestigt" gibt Raum für alle möglichen zweckmäßigen Befestigungsarten in Gegenden, wo wie z. B. im Donaumoose auf natürlichem Grunde nur mit unverhältnismäßigen Kosten fundiert werden kann. Die Techniker raten für solche Gegenden Fundierung auf Schwellrost an.

Daß die Bauordnung nicht verlangt, auf zu Tage tretendem Felsengrund unter Frosttiefe zu fundieren, versteht sich von selbst.

§ 15.[1])

Die Stärke der Umfassungs- und Tragmauern der Gebäude ist vorbehaltlich weitergehender, durch den Zweck oder die besondere Beschaffenheit eines Gebäudes gerechtfertigter Anforderungen nach folgenden Grundsätzen zu bemessen:

a) die Umfassungsmauern mehrstöckiger[2]) Wohngebäude müssen im obersten Stockwerke bei Anwendung von Ziegel- oder Quadersteinen eine Stärke von mindestens 0,38 m (1 ½ Stein) erhalten; bei Anwendung von Bruchsteinen ist ein Mindestmaß von 0,45 m anzuwenden und auch dieses nur unter der Voraussetzung zuläßig, daß dieselben lagerhaft sind und die Herstellung eines schichtenmäßigen Gemäuers in entsprechendem Verbande ermöglichen.

Diese Vorschrift gilt auch für einstöckige Wohngebäude, deren Stockwerkshöhe 3,50 m und deren freitragende Balkenlänge 6 m überschreitet.[3])

b) Für die Umfassungsmauern einstöckiger Wohngebäude, deren Stockwerkshöhe und freitragende Balkenlänge die vorbezeichneten Ausmaße nicht überschreitet, ist im ersten Stockwerke eine Mauerstärke von 0,25 m (1 Stein) bei Anwendung von Ziegel- oder Quadersteinen zulässig; bei Verwendung von Bruchsteinen muß auch hier die geringste Stärke von 0,45 m eingehalten werden.

Die Erdgeschoßmauern solcher Wohngebäude müssen eine Stärke von 0,38 m bei Anwendung von Ziegel- oder Quader-Steinen und eine solche von 0,52 m bei Verwendung von Bruchsteinen erhalten.

c) Bei Wohngebäuden, welche lediglich aus einem Erdgeschoß bestehen und welche weder die unter lit. a Abs. 2 bezeichneten Ausmaße überschreiten, noch eine außergewöhnlich große Belastung zu erhalten bestimmt sind, darf bei Verwendung von Ziegeln oder Quadern die Mauerstärke auf 0,25 m abgemindert werden; Bruchsteinmauern müssen auch in diesem Falle 0,45 m stark ausgeführt werden.

d) Auf Gebäude, welche Wohnzwecken nicht dienen,[4]) finden im allgemeinen vorstehende Bestimmungen ebenfalls Anwendung; jedoch kann von der Baupolizeibehörde im einzelnen Falle unter Berücksichtigung der Höhe der Gebäude, des Baumaterials, der Verbindung, in welcher die Mauern zu einander stehen, der Bestimmung der Gebäude und der Konstruktion der Decken auch eine größere oder geringere Stärke der massiven Mauern festgesetzt werden.

e) Mittelmauern müssen, wenn sie durch Balkenlagen belastet sind, im obersten Stockwerke in einer Stärke von 0,25 m ausgeführt werden und nach unten von zwei zu zwei Stockwerken um 0,13 m (1/2 Stein) zunehmen; wenn dieselben durch Balkenlagen nicht belastet sind, oder bei ebenerdigen und einstöckigen Gebäuden die freitragende Balken-

länge 5 m und die Zimmerhöhe 3 m nicht überschreitet, so genügt eine Stärke der Mittelmauern von 0,12 m.[5])

f) Soll ein Gebäude zu ebener Erde massiv und in den oberen Stockwerken aus Riegelwerk ausgeführt werden, so haben die Umfassungsmauern bei Anwendung von Ziegeln oder Quadern,

α) wenn nur Ein Stockwerk aus Riegelwänden aufgesetzt wird, eine Stärke von mindestens 0,25 m,

β) wenn mehrere Stockwerke aus Riegelwänden aufgesetzt werden, eine Stärke von mindestens 0,38 m zu erhalten.

Bei Anwendung von Bruchsteinen muß die Umfassungsmauer auch in dem Falle unter lit. α mindestens 0,45 m stark sein.

g) Die Stärke der Umfassungsmauern aller mehrstöckigen Wohngebäude muß von oben nach unten bei Anwendung von Ziegeln oder Quadern von zwei zu zwei Stockwerken um wenigstens 0,13 m (½ Stein) und bei Anwendung von Bruchsteinen von Stockwerk zu Stockwerk um wenigstens 0,07 m zunehmen.[6])

h) Riegel- oder Fachwerk muß in jedem Stockwerke wenigstens 0,12 m stark sein.

i) Stockwerksaufsetzungen auf bestehende Gebäude sind nur dann zulässig, wenn die in Vorstehendem unter lit. a mit h festgesetzten geringsten Stärken ohne Anblendung von Steinen an die bestehenden Mauern noch eingehalten werden können.

Bei sämmtlichen vorstehend bestimmten Mauerstärken darf der Verputz nicht mitgerechnet werden.

Eine Abweichung von den Vorschriften über Verstärkung der Mauern von oben nach unten kann bei Stockwerksaufsetzungen, dann beim Wiederaufbau abgebrannter oder aus anderen Anlässen teilweise abgebrochener Gebäude [7]) gestattet werden, wenn das in Verwendung kommende Baumaterial und die Beschaffenheit des bestehenden Gemäuers auch bei einer geringeren Stärke

desselben vollständige Gewähr für die Festigkeit und Dauerhaftigkeit des Gesammtbaues bietet.

Bei Anwendung besonderer Konstruktionen und Materialien (Eisen, Beton) können ferner Abweichungen von den vorgeschriebenen Mauerstärken durch die Baupolizeibehörden bewilligt werden, wenn genügende Festigkeit und Tragfähigkeit nachgewiesen ist.[8])

1. Den in diesem § eingeführten veränderten Maßen für die Stärke der Ziegelmauern liegt das sogen. Reichssteinformat zu Grunde: 25 cm lang, 12 cm breit und 6 cm hoch. Das den bisherigen Maßbestimmungen entsprechende Format war 30 cm lang, 14 cm breit und 6—7 cm hoch. Von zwangsweiser Einführung des neuen Formats ist nicht die Rede, da die in der BO. festgesetzten Maße für Mauerstärke lediglich Minimalmaße sind, demnach durch Anwendung des bisherigen Formats überschritten werden dürfen. Der Vorteil der Ziegelsteinfabrikanten, aber auch der Baumeister und Bauherrn wird indes bald zur allgemeinen Anwendung des neuen Formats führen.

2. „Mehrstöckig" im Sinne der BO. ist ein Wohngebäude dann, wenn es über dem Erdgeschosse wenigstens zwei Stockwerke hat; „einstöckig", wenn es aus Erdgeschoß und darüber einem Stockwerk besteht.

3. Technische Gründe haben es als zulässig erscheinen lassen, die in der früheren BO. bestimmten Maße von 2,80 m auf 3,50 m und von 4,50 m auf 6 m zu erhöhen.

Statt „Zimmertiefe" wurde der Ausdruck „freitragende Balkenlänge" gewählt, da es nur auf die Länge des Balkens, soweit derselbe nicht unterstützt ist, ankommt und die Vorschrift auch für solche Räume passen muß, welche nicht in Zimmer abgeteilt sind.

4. Nur für Wohngebäude sind bestimmte, unter allen Umständen einzuhaltende Maße hinsichtlich der Stärke der Umfassungsmauern vorgeschrieben. Bei Gebäuden, welche nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind, ist die Stärke der Umfassungsmauern nach den Verhältnissen des einzelnen Falles festzusetzen, immerhin jedoch als Regel die für Wohngebäude vorgeschriebene Mauerstärke festzuhalten.

5. Die neue BO. ersetzt hinsichtlich der gebotenen Minimalstärke der Mittelmauern den in der früheren BO. gegebenen Spielraum von 0,145 m bis 0,45 m durch feste Maße je nach der Stockwerkszahl, entsprechend den Bestimmungen über die Stärke der Umfassungsmauern in lit. g, jedoch mit der technisch begründeten Erleichterung, daß im obersten Stockwerk mit 0,25 m statt 0,38 m begonnen werden darf. Vergl. Note 6.

6. Backsteinmauerwerk muß demnach bei 4stöckigen Wohngebäuden mindestens stark sein:

im 4. und 3. Stockwerke je 0,38 m (1½ Stein)

im 2. und 1. Stockwerke je 0,51 m (2 Stein)
im Erdgeschosse 0,64 m (2½ Stein).

7. Eine Erleichterung, welche unter Umständen Verbesserungen in den oberen Stockwerken durch deren Abbruch und Wiederaufbau auf unverändertem Untergeschoß zu fördern geeignet sein wird.

8. Der letzte Absatz wurde entsprechend einem in der Praxis hervorgetretenen Bedürfnis, analog einer Bestimmung der Münchener BO. vom 3. April 1879 (§ 16 Abs. 2) beigefügt. Eisen und Beton sind nur beispielsweise genannt.

§ 16.[1])

1) Brandmauern müssen in der Stärke der Umfassungsmauern aufgeführt, noch am Firste unter der Dachfläche bei Ziegeln und Quadern 0,25 m, bei Bruchsteinen aber mindestens 0,45 m stark gehalten werden und in diesen Dimensionen 0,30 m[1]) hoch über die Dachfläche reichen.

2) Zu ihrer Abdeckung darf nur feuersicheres Material mit Ausschluß aller Holzteile verwendet werden.

3) Wenn Blindfeldungen, Sitzbänke, Wandkästchen, Nischen, Kamine u. dergl. an den Brandmauern angebracht werden, so müssen letztere an den betreffenden Stellen immer noch wenigstens 0,25 m stark sein.

4) Öffnungen in Brandmauern sind im allgemeinen unzulässig.

Die Baupolizeibehörde kann jedoch solche Öffnungen im Erdgeschoße jener Gebäude gestatten, welche nicht zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Mengen leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials (vergl. § 47) bestimmt sind.

In den oberen Stockwerken dürfen Öffnungen in den Brandmauern der vorbezeichneten Gebäude nur im Bedürfnisfalle gestattet werden.

Die Öffnungen dürfen im Lichten höchstens 2 qm Fläche erhalten und müssen im Erdgeschoße auf einer, in den oberen Stockwerken auf jeder Seite der Brandmauer durch starke, fest versteifte, in allen Teilen eiserne Thüren, welche mindestens 6 cm breite Steinfälze überdecken, dicht verschließbar gemacht werden. Die Thürkegel müssen haltbar eingekittet sein; zu deren

Befestigung darf leicht schmelzbares Material, wie Schwefel, Blei u. dgl. nicht verwendet werden.

Bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen im Sinne des § 7 Ziff. 2 und 3 können solche Verschlüsse auch für bereits bestehende Öffnungen in Brandmauern angeordnet werden.[2])

5) Balken, Latten und sonstige Holzteile, desgleichen eiserne Träger und Stützen dürfen nicht durch eine Brandmauer hindurchgehen, auch in derselben mit den Enden sich nicht berühren, sondern müssen an letzteren, selbst am Dache noch, durch ein wenigstens 0,12 m starkes Mauerwerk verdeckt oder geschieden sein.

6) Gebäude oder Gebäudeteile, welche durch eine Brandmauer getrennt werden müssen, dürfen auch nicht an den Dach- oder Gesimsvorsprüngen, Dachrinnen und dergleichen miteinander in Verbindung stehen, sondern es ist die vorschriftsmäßige Trennung auch an den genannten Gebäudeteilen vollständig durchzuführen.

7) Wo Brandmauern vorgeschrieben sind, müssen dieselben stets in bauordnungsmäßigem Zustande unterhalten werden.[3])

1. Dieser § entspricht im wesentlichen dem § 17 der früheren BO.; doch sind zwei erhebliche Aenderungen vorgenommen worden, wovon in Note 2 und 3 die Rede ist.

Die 0,30 m über der Dachfläche sind rechtwinklig zu derselben zu messen.

Nach § 7 Ziff. 8 der Vollzugs-Instruktion vom 30. Juni 1875 zum Brandversicherungsgesetze (MAB. S. 343) ist der Brandmauer gleichzuachten, wenn die Mauer eines Gebäudes in der Höhe von 0,30 m das Dach des Nachbargebäudes überragt und kein Dachvorsprung mit Holzteilen vorhanden ist.

2. Oeffnungen in den Brandmauern waren nach der früheren BO. in den oberen Stockwerken, „nur unter außerordentlichen Verhältnissen" zugelassen, daher dem Sinne nach in landwirtschaftlichen Gebäuden verboten. Die neue BO. gestattet solche „nur im Bedürfnisfalle", und läßt sie daher in landwirtschaftlichen Gebäuden der Regel nach überall zu. Damit ist ein schweres Kreuz von der Landwirtschaft genommen.

Hölzerne, mit Blech beschlagene Thüren können als Verschluß solcher Oeffnungen in Brandmauern von der Baupolizeibehörde nicht zugelassen werden, da sie nicht genügen, die Fortpflanzung des Feuers zu hindern, und der Vorschrift der Ziff. 4 Abs. 4 nicht entsprechen, welche in allen Teilen eiserne Thüren verlangt.

3. Die Vorschrift der Unterhaltungspflicht ist neu und dazu bestimmt, die bisherige Genehmigungspflicht für die Herstellung und Abänderung der Brandmauern zu ersetzen, womit Pläne und Zeit und Kosten für die Genehmigung erspart sind. Sie erstreckt sich nur auf solche Brandmauern, die nach der neuen BO. notwendig sind, nicht auf die, welche bloß nach der früheren BO (jetzt nicht mehr) hergestellt werden mußten. Der Besitzer solcher Brandmauern wird sie aber vernünftigerweise, nachdem sie nun einmal da sind, im eigenen Interesse erhalten.

4. Feuerstätten und Kamine (Schornsteine).

§ 17.[1][6])

1) Kamine sind aus gelegten Backsteinen auf feuerfester Unterlage mindestens 0,80 m über die Dachfläche zu mauern,[2]) im einzelnen Falle aber soweit über die Dachung hinauszuführen, als es die Baupolizeibehörde aus feuer- oder gesundheitspolizeilichen Rücksichten, sowie zur Fernehaltung erheblicher Belästigung der Nachbarschaft fordert; sie sind innen und außen auf die ganze Höhe zu verputzen und feuersicher abzudecken; sie dürfen horizontal ineinander nicht eingeleitet werden.

2) Holzteile dürfen in Kaminmauern nicht eingefügt, Holzverschalungen an denselben nicht angebracht werden und allenfallsige eiserne oder steinerne Träger[3]) der Kamine nicht auf deu Balkenlagen aufruhen.

3) Freistehende und außerhalb der Gebäude befindliche Kamine für Fabriken und sonstige industrielle Unternehmungen dürfen mit baupolizeilicher Bewilligung auch von Eisen hergestellt werden.

4) Die Stärke der Kaminmauern ist nach der Lage und Höhe derselben und nach der Stärke und Zahl der einmündenden Feuerungen zu bemessen und darf bei außergewöhnlichen Feuerungen nicht unter 0,25 m, bei den gewöhnlichen Feuerungen nicht unter 0,12 m[4]) betragen.

5) Die innere Weite der besteigbaren Kamine muß mindestens 0,50 m im Quadrate betragen.[5])

6) Schlotmäntel und Rauchkutten sind aus unverbrennlichem Materiale herzustellen.

1. In diesem Paragraphen sind die wesentlichen Bestimmungen der §§ 18 bis 24 der früheren BO. zusammengefaßt, welche für alle Kaminanlagen gelten und zu welchen für die nicht besteigbaren Kamine noch die besonderen Vorschriften in § 18 kommen.

2. Neu ist die Vorschrift, daß Kamine mindestens 0,80 m über die Dachfläche zu mauern sind.

3. Das Schleifen der Kamine (§ 20 Abs. 2 der früheren BO.) ist nicht mehr besonders erwähnt, aber nicht verboten.

4. Auch diese Mauerstärken sind dem sog. Reichsziegelformat entsprechend bemessen und ohne Einrechnung des in Ziff. 1 vorgeschriebenen inneren und äußeren Verputzes einzuhalten.

5. Diese Vorschrift bezweckt, das Kehren der Kamine zu erleichtern.

6. Für die Anlage von Kaminen der Dampfkesselfeuerungen sind weiters die Vorschriften in § 7 der k. Allerh. Verordn. vom 28. Juni 1892, die Anlegung und den Betrieb von Dampfkesseln und Dampfgefäßen betr. (Ges. u. VBl. S. 442) maßgebend. Die einschlägigen älteren Vorschriften der Min.Bek. vom 5. August 1872 (Reg.Bl. S. 1961) sind dadurch ersetzt.

§ 18.

Bei Anwendung nicht besteigbarer Kamine sind nachstehende besondere Vorschriften zu beobachten:

1) solche Kamine müssen eine Lichtweite von nicht unter 0,15 m und nicht über 0,33 m[1]) je nach der Stärke und Zahl der einmündenden Feuerungen erhalten;

2) metallene Rauchrohre müssen, wo es die Feuersicherheit erfordert, in einem Abstande von 0,03 m mit einem Eisenblechrohre umgeben und die Zwischenräume mit Asche, Zement, Sand u. dgl. ausgefüllt werden;

3) die Stärke der Zungen darf nicht unter 0,10 m betragen;

4) in der Regel sind solche Kamine an Mauerwerk zu stellen; wo sie freistehen, müssen sie mit Strebepfeilern versehen oder durch Eisenwerk mit massiven Mauern verbunden werden, wenn der freistehende Teil des Kamins das Zehnfache der untern äußern Stärke übersteigt;

5) die Putzöffnungen der Kamine müssen mit genau schließenden, versperrbaren Doppelthürchen aus Eisenblech[2]) geschlossen werden;

6) der unter diesen Putzöffnungen befindliche Bretterboden muß auf 0,45 m Entfernung mit Metall belegt werden;

7) zwischen je zwei Putzöffnungen darf die Form und Weite der Kamine nicht geändert werden.

1. Das Maß von 0,30 m der früheren BO. wurde auf 0,33 m erhöht, da ersteres sich mit dem neuen Backsteinformat nicht ausführen läßt, ohne zu große Mörtelfugen zu erhalten. Durch das vergrößerte Maß wird die Verwendung von sogen. Viertelsteinen an Stelle der übermäßig breiten Fugen ermöglicht.

2. Auch Putzthürchen aus Gußeisen statt aus Eisenblech sind nun gestattet durch ME. vom 19. Septbr. 1891 Nr. 14529 (MAB. S. 339). Vergl. S. 22, Anm. 4.

§ 19.*)

Rauchrohre müssen von Holzteilen 0,45 m, von mit Mörtel verputzten hölzernen Decken 0,25 m abstehen.

Rauchrohre sind in Kamine einzuleiten; Ausnahmen kann in Notfällen die Baupolizeibehörde in widerruflicher Weise bewilligen.

*) Ensprechend den §§ 18 u. 26 der früheren BO.

§ 20.*)

Offene Feuerstätten dürfen nur an massiven Mauern angebaut werden und müssen, wenigstens soweit Funken und Flammen reichen, mit feuersicherem Boden umgeben und mit Rauchkutten versehen sein, soferne sie nicht eingewölbt sind.

*) Unzulässig sind offene Feuerstätten in Lokalen, in welchen Vorräte von Holz oder sonstigen leicht entzündlichen Stoffen lagern oder verarbeitet werden. Die Oefen in solchen Lokalen müssen von außen heizbar, oder wo dies unthunlich ist, mit verschließbaren Vorgelegen versehen sein. § 2 der VO. vom 27. Juni 1862, die Verhütung von Feuersgefahren betr. (Reg.Bl. S. 1573).

§ 21.*)

1) Zimmeröfen und geschlossene Herde dürfen nicht auf hölzerne Gestelle aufgesetzt werden.

Wenn sie auf Bretterboden oder Balkenlagen zu stehen kommen, müssen sie gemauerte Sockel oder eiserne, auf einer Pflasterung oder auf Stein- oder Metallplatten ruhende Gestelle haben.

2) Werden Zimmeröfen oder geschlossene Herde in Räumen mit Fach- oder Riegelwänden oder mit Wänden aus verputztem Lattenwerk errichtet, so müssen diese Wände in der Richtung

gegen die Heizöffnungen auf 0,60 m, nach allen übrigen Richtungen aber auf mindestens 0,30 m Entfernung, von den Enden der Öfen- oder Herdseiten an gerechnet, durch massives Mauerwerk ersetzt werden.

3) Die Heiz- und Aschenabfallöffnungen der Öfen und Herde müssen durch metallene, gut schließende Thürchen, die Vorgelegeöffnungen der Kamine unter allen Umständen mit wohlverschließbaren, eisenblechenen Thüren abgeschlossen sein.

Der Boden vor den Heiz- und Aschenabfallöffnungen muß gepflastert oder mit Metall belegt oder sonstwie feuersicher sein.

4) Die Heizung darf keine Gefahr für die Gesundheit bieten.

Die Anbringung von Sperrklappen in den Rauchabzugsrohren, welche einen Zimmerofen mit einem Kamine verbinden, ist verboten. Die Vorrichtungen zur Regulierung des Zuges sind lediglich an den Heizthüren anzubringen.

*) Uebereinstimmend mit §§ 28 bis 31 der früheren BO.; nur die Maße in § 29 der letzteren sind von 0,90 m auf 0,60 m und von 0,45 m auf 0,30 m abgemindert.

§ 22.*)

Räucherkammern sind auf feuerfester Unterlage an Wänden und Decken massiv auszuführen und die Öffnungen mit eisenblechenen Thüren dicht zu schließen.

Kommen die Räucherkammern auf den Dachraum zu stehen, so müssen überdies Doppelthüren von Eisenblech an den Eingängen dieser Kammern angebracht und die vor dem Eingange befindlichen Bodenteile feuersicher hergestellt werden.

*) Der § 32 der früheren BO. ist in die §§ 22 und 23 je für Räucherkammern und Backöfen zerlegt und etwas modifiziert.

§ 23.*)

Backöfen müssen feuersicher hergestellt sein und Kamine und Vorgewölbe erhalten.

Von dem Erfordernisse der Kamine und Vorgewölbe kann je nach der Größe, dem Zwecke und der Einrichtung der Back-

öfen Umgang genommen werden, wenn hierdurch die Feuersicherheit nicht beeinträchtigt wird.

*) Gilt gleichmäßig für Backöfen in- und außerhalb von Gebäuden. Eine Brandmauer ist nicht erforderlich.

§ 24.

Neu anzulegende Malzdörren müssen mit gut fundierten Mauern in einer Stärke von mindestens 0,25 m bei Ziegeln oder Quadern und 0,45 m bei Bruchsteinen umgeben und gewölbt werden.

Sämmtliche Öffnungen in der Umfassung des Dörraumes müssen steinerne Wandungen und eiserne Verschlüsse erhalten.

Der Dunstkamin darf nur in Stein oder Metall aufgeführt werden und ist mit einer im Brandfalle selbstschließenden metallenen Klappe zu versehen.

5. Höhe der Gebäude und deren Abteilung im Stockwerke.

§ 25.[1])

Die Gebäude an den Baulinien sowohl als abseits von denselben dürfen nur eine solche Höhe erhalten, daß mit Rücksicht auf die anliegenden Straßen, freien Plätze, Hofräume u. dgl. keine Gefährdung der Gesundheit zu befürchten ist und die Anwendung der Feuerlöschgerätschaften gesichert erscheint; insbesondere darf die Höhe der Privatgebäude an einer Straße, sie mögen neu errichtet oder durch Stockwerkaufsetzung erhöht werden, die Breite der Straße mit Einschluß der Trottoire und etwaiger Vorgärten nicht überschreiten. Ist die Straße ungleich breit, so ist die mittlere Breite zwischen den beiden nächsten Querstraßen maßgebend.[2])

Ausnahmsweise kann eine größere Höhe von der Baupolizeibehörde mit Rücksicht auf bereits bestehende Nachbargebäude[3]) oder beim Wiederaufbau eines Gebäudes mit Rücksicht auf die frühere Höhe desselben gestattet werden.

In Straßen unter 12 m Breite kann, abgesehen von vorstehender Ausnahme, eine Höhe bis zu 12 m bewilligt werden.[4])

Als Maximalhöhe für Wohngebäude werden 22 m fest-

gesetzt; auch dürfen dieselben nicht mehr als 5 Geschosse einschließlich etwaiger Zwischengeschosse und Mansardenwohnungen enthalten.[5])

Bei Eckhäusern ist für die zulässige Gebäudehöhe die breitere der angrenzenden Straßen maßgebend; in der engeren Straße darf aber diese Höhe nur auf die Länge von 18 m beibehalten werden.[6])

Die Höhe eines Gebäudes wird in der Mitte der Fronte von der Unterkante des Sockels bis zur oberen Kante des Dachgesimses gemessen. Wird der Aufbau von Giebeln, Türmen, Dacherkern u. s. w. auf der Frontwand über die hienach zulässige Höhe hinaus beabsichtigt, so werden diese Aufbauten nach dem Durchschnitt ihrer Fläche in die zulässige Gebäudehöhe eingerechnet.[7])

1. Von den Bestimmungen dieses Paragraphen kann in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande unter Umständen Umgang genommen werden (vgl. § 55).

2. Diese Bestimmung ist neu; sie vermeidet die beiden Extreme, wonach entweder bloß die Breite der Straße vor dem Bauplatze entscheiden, oder der Durchschnitt aus der ganzen Straßenlänge gezogen werden soll.

3. Unter Nachbargebäuden sind nicht bloß die an die Baustelle anstoßenden Gebäude zu verstehen, sondern die Gebäude in der betreffenden Straße. ME. vom 21. März 1893 Nr. 5078.

4. Durch diese Bestimmung ist nicht ausgeschlossen, in Straßen unter 12 m Breite eine Gebäudehöhe über 12 m zuzulassen, wenn hiefür die Voraussetzungen der Abs. 2 oder 5 gegeben sind. Der Sinn des Abs. 3 ist der, daß auch dann, wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht gegeben sind, eine Gebäudehöhe bis zu 12 m in solchen Straßen zugelassen werden kann.

5. Die Höhe von 22 m ist insbesondere auch in solchen Straßen zulässig, welche nur an einer Seite zur Bebauung bestimmt sind oder bebaut werden können.

6. Nach § 34 Abs. 5 der früheren BO. sollte bei Eckhäusern zunächst die Frontlänge an der breiteren Straße dafür maßgebend sein, auf welche Länge die größere Gebäudehöhe in der engeren Straße beibehalten werden darf. Dieser Maßstab ließ ein zufälliges Moment entscheiden und schädigte bei ungleicher Frontlänge der beiden Eckhäuser den Besitzer der kürzeren doppelt. Derselbe wurde daher in der neuen BO. beseitigt und durch ein festes Maß von 18 m (früher 22 m) ersetzt.

7. Dieser Satz war der früheren BO. fremd und soll gleich der

neuen Bestimmung über das Mindestmaß der Dachneigung (§ 30) einer übermäßigen Ausnutzung der seitherigen Vorschrift über die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe entgegentreten. Dacherker 2c., welche nicht auf der Frontwand, sondern in der Dachfläche aufgebaut werden, kommen nicht in Betracht. Der Flächendurchschnitt der Aufbauten wird in der Weise berechnet, daß die Gesammtfläche derselben in ein gleich großes Rechteck umgesetzt wird, dessen Grundlinie der Façadenlänge gleich ist. Die Höhe dieses Rechtecks wird der bis zur Oberkante des Dachgesimses gemessenen Höhe zugerechnet.

§ 26.

Die Abteilung der Gebäude in Stockwerke muß in vollkommen sicherer Weise durch Einwölbung oder entsprechend starke Balkenlagen geschehen.[1])

Die Balken dürfen nicht weiter auseindergelegt werden, als nach deren Tragkraft und mit Rücksicht auf den Zweck des Gebäudes zulässig ist.

Dieselben müssen genügend oft auf Tragmauern oder festen Durchzügen ruhen.

Wenn zur Scheidung der Stockwerke in Gebäuden mit Feuerstätten nicht wegen besonderer Verhältnisse Einwölbung angeordnet wird, müssen die zur Abteilung der Stockwerke dienenden Balkenlagen in den mit Feuerstätten versehenen Lokalitäten entweder Weißdecken oder Holzdecken mit an den Fugen[2]) aufgenagelten Leisten erhalten.

Zwischen diesen Decken und den Fußböden der unmittelbar darüber befindlichen Räume sind Fehlböden anzubringen und diese Fehlböden nach erfolgtem Verstriche der Fugen 6—8 cm hoch mit reinem, trockenem und unverbrennlichem Material auszufüllen; Urbau darf hiezu nicht verwendet werden.[3])

Auf gleiche Weise oder durch einen Estrichboden sind auch die Speicherräume von den unmittelbar darunter liegenden Räumen mit Feuerstätten zu trennen.

Die Vorschriften der Absätze 5 und 6 sind für Bauten in Märkten und auf dem Lande nicht bindend.[4])

1. Diese Bestimmung hindert nicht, in den Zwischengebälken Glasdecken zur Beleuchtung darunter befindlicher Räume anzubringen.

2. Unter den Fugen sind auch die Stöße zu verstehen, welche in der früheren BO. hier allein genannt waren.

3. Die Verwendung von Urbau (Bauschutt) zur Ausfüllung der Fehlböden wurde aus gesundheits- und feuerpolizeilichen Rücksichten verboten. Dagegen werden hierzu statt losem Material sog. Gypsbretter und Stampfbeton zugelassen werden dürfen.

4. Der letzte Absatz ist neu und entspricht insofern einem im Landtag geäußerten Wunsche, als in Märkten (ohne Unterschied) und auf dem Lande die Anbringung vorschriftsmäßig ausgefüllter Fehlböden baupolizeilich fortan nicht mehr verlangt werden kann.

§ 27.

Die Fußböden der ebenerdigen Wohn- und jener Arbeitsräume eines neuen Gebäudes, bei welchen es der Betrieb des Geschäftes zuläßt,*) müssen das Niveau des anstoßenden natürlichen Geländes mindestens um 0,30 m überragen und es kann, wenn es nach der Bodenbeschaffenheit aus gesundheitspolizeilichen Rücksichten notwendig erscheint, auch verlangt werden, daß solche Fußböden, insoweit sie nicht unterkellert sind, entweder um mehr als 0,30 m über das natürliche Gelände gelegt oder von demselben durch eine Betonlage isoliert werden.

*) Zu solchen Arbeitsräumen werden Kaufläden, die den Zugang von der Straße aus haben, nicht gerechnet. Verschieden wird es mit derartigen Schanklokalen gehalten; doch dürfte auch bei diesen, wenn nicht gesundheitspolizeiliche Bedenken wegen der Bodenbeschaffenheit entgegenstehen, die Rücksicht auf Unfallsgefahr es rätlich erscheinen lassen, wegen der erforderlichen Stufen von der Anwendung obiger Vorschrift abzusehen.

§ 28.*)

Unter Wohnräumen befindliche Keller, Stallungen, Futterräume und Waschküchen, dann Lokale mit starken Feuerungen müssen eingewölbt werden und es ist bei denselben weiter noch für den nötigen Luftwechsel durch Anlage entsprechender Vorrichtungen zu sorgen.

In Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande kann bei kleineren unter Wohnräumen befindlichen Stallungen oder Futterräumen (nicht über 30 qm Grundfläche), von Einwölbung Umgang genommen werden; dieselben müssen aber von den Wohnräumen durch Weißdecken, Lehmwickeldecken oder Holzdecken mit an den Fugen aufgenagelten Leisten abgeschieden werden.

*) Aus §§ 37 u. 72 der früheren BO. zusammengezogen. Die Vorschrift ist gesundheits- und feuerpolizeilichen Zwecks.

Die auf dem Lande zulässige Umgangnahme von Einwölbung wurde in Rücksicht auf die bei der Vorschrift wohl allein beteiligten Kleingütler auf Räume von 30 qm Fläche (bisher 20 qm) ausgedehnt d. h. auf den für 2 Stück Vieh nötigen Raum.

6. Höhe und Fenster der Wohn- und Arbeitsräume.

§ 29.*)

Die lichte Höhe der Wohn- und Arbeitsräume bei Neubauten, neuen An- und Aufbauten sowie beim Umbau bestehender Gebäude darf keinesfalls weniger als 2,70 m in Städten über 10,000 Seelen, und 2,50 m in anderen Städten, 2,40 m in Märkten mit geschlossener Bauweise und 2,20 m in anderen Märkten und auf dem Lande betragen, und muß wenigstens bei Neubauten jedes Wohn- und Schlafgemach sowie in Städten jede Küche und jeder Abtritt mindestens Ein unmittelbar ins Freie gehendes Fenster haben.

*) Die Vorschriften über die Mindesthöhe der Wohn- und Arbeitsräume und deren notwendiges Freilicht wurden aus den §§ 63 und 70 der früheren BO. zusammengestellt und in ersterer Hinsicht vielfachen Wünschen des Landtags entsprechend gemildert, in den größeren Städten jedoch nur in Ausmaße von 2,70 m gegen 2,75 m. Es wird zugegeben sein, daß in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande, wo nach dem Wunsche des Landtages eine Reduktion um 0,20 m eintrat — vgl. Referat des Abg. Dr. v. Hauck — die Höhe der Zimmer für die Sanität von geringerer Bedeutung ist und die klimatischen Verhältnisse auch nicht außer Betracht bleiben können. Die zahlreichen Dispensgesuche Jahr aus Jahr ein, zu allermeist von den Behörden begutachtet, ließen in diesem Punkte eine Abhilfe unvermeidlich erscheinen. Die Verhältnisse sind eben in manchen Punkten mächtiger, als Vorschriften. Dabei ist anzuerkennen, daß die Baupläne für Neubauten sehr häufig eine über das vorgeschriebene Mindestmaß hinausgehende Zimmerhöhe entnehmen lassen.

Unheizbare Räume, Magazine u. dergl. fallen nicht unter den Begriff der Wohn- oder Arbeitsräume.

Die Vorschrift am Schlusse des § 29 steht der Anbringung von mit Glasfenstern geschlossenen Veranden vor den dort bezeichneten Räumen nicht entgegen. ME. vom 25. Febr. 1893 Nr. 2430.

Der Paragraph ist auch nicht anwendbar auf eine sog. Speise (Raum zur Aufbewahrung von Küchenbedarf und Speisen). ME. vom 6. Mai 1891 Nr. 6938.

7. Dachungen.

§ 30.

Die Stärke des Dachstuhlgebälkes, dann die Form und Höhe der Dächer muß nach Lage, Höhe, Tiefe, Breite und Tragkraft der Gebäude, sowie mit Rücksicht darauf bemessen[1]) werden, daß nicht eine übermäßige Höhe bei entstehendem Feuer die Gefahr vermehre.

Über der zulässigen Fronthöhe der Gebäude dürfen die Dächer nicht steiler als 60° sein.[2])

1. Die Bemessung erfolgt bei Genehmigungspflicht (vgl. § 6 Abs. 1, § 7 Ziff. 1 u. 4) durch die Baupolizeibehörde. Ein (anderweit nicht begründetes) Erfordernis baupolizeilicher Genehmigung kann aus diesem Paragraphen nicht abgeleitet werden; doch hat der Bauunternehmer die hier vorgeschriebenen Rücksichten zu beachten, da auch bei nicht genehmigungspflichtiger Bauführung gemäß Art. 101 Abs. 1 des PStG. in der Fassung des Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 die Bestimmungen der BO. eingehalten werden müssen.

2. Die in Abs. 2 dem § 38 der früheren BO. beigefügte Beschränkung wurde durch das praktische Bedürfnis veranlaßt, da an manchen Orten sich die Dachwohnungen zu förmlichen Stockwerken aufwuchsen. Turmabdeckungen sind dadurch natürlich nicht getroffen. Durch eine auf Grund des Art. 101 des Pol.StGB. erlassene ortspolizeiliche Vorschrift kann die in Abs. 2 für Dächer über der zulässigen Fronthöhe des Hauses geforderte Dachneigung auch für solche Dächer angeordnet werden, welche unter dieser Höhe liegen. (Min.Entschl. vom 17. September 1893 Nr. 16091.)

§ 31.[1])

Zur Eindeckung der Gebäude darf im allgemeinen vorbehaltlich der in Abs. 5 und § 56 zugelassenen Ausnahmen nur feuersicheres[2]) Material verwendet werden.

Diese Bestimmung ist vorbehaltlich der erwähnten Ausnahmen auch für bestehende Gebäude maßgebend, wenn an denselben eine Erneuerung oder konstruktive Änderung des Dachstuhles vorgenommen, oder wenn mindestens die Hälfte einer Dachseite[3]) neu eingedeckt wird und die baulichen Zustände des Gebäudes die Eindeckung mit ortsüblichem feuersicheren Material gestatten.

Insoferne nach Vorstehendem die Reparatur oder teilweise

Erneuerung einer nicht feuersicheren Eindeckung zulässig ist, sind die Strohdächer den Schindeldächern gleich zu achten.

Bei neuen Ziegeldachungen sind Unterlagen von sogenannten Strohfiedern unzulässig.[4])

Für die in § 6 Abs. 2 bezeichneten Bauten[5]) ist in den betreffenden Ortschaften[6]) die Eindeckung mit nicht feuersicherem Material gestattet, wenn dieselben nicht mehr als 30 qm Grundfläche einnehmen oder außerhalb der Ortschaften aufgeführt werden; Ziegeltrockenstädel sind jedoch auch in letzterem Falle feuersicher einzudecken.

1. Auf Eindeckungen im Hochgebirge finden die Abs. 1 u. 2 keine Anwendung, wohl aber die folgenden Absätze. Vgl. übrigens Note 3 zu § 56.

2. Die Verordnung bestimmt nicht näher, welche Materialien als feuersicher zu betrachten seien; die Entscheidung hierüber ist daher der Baupolizeibehörde anheimgegeben. Als feuersichere Dachungen werden zunächst die Dachungen aus Stein oder Metall, sodann die Eindeckungen, welche aus Steindachpappe oder Lederdachpappe (nicht auch Filzpappe) bestehen, ferner Cement- und Rasendach, sowie Breitziegeldachung mit unterlegten Dachschindeln, endlich das dornische Lehmdach und das auf Eisen gelegte Glasdach zu behandeln sein (vgl. § 7 Ziff. 7 der zum Vollzuge des Brandversicherungsgesetzes erlassenen Instruktion vom 30. Juni 1875, Amtsbl. des k. StM. des Innern S. 342).

3. Unter der Bezeichnung „Dachseite" ist die einer einzelnen Dachstuhlseite entsprechende Dachfläche zu verstehen. Hienach kann ein Gebäude je nach der Konstruktion des Dachstuhles eine, zwei, vier oder noch mehr Dachseiten haben, je nachdem nämlich ein Pult-, Sattel-, Walm- oder Grabendach in Frage steht (Min.Entschl. vom 3. Oktober 1881 Nr. 12905).

4. Durch Erk. vom 14. Mai 1892 SOM. VII 153 wurde ausgesprochen, daß durch das in Abs. 4 enthaltene Verbot, bei neuen Ziegeldächern Unterlagen von Strohfiedern zu verwenden, die Zulässigkeit von Unterlagen aus Heu, Moos u. dergl. nicht ausgeschlossen sei. Diese nach der Entstehungsgeschichte des § 31 der BO. zweifellos richtige Entscheidung könnte in feuerpolizeilicher Beziehung zu bedenklichen Konsequenzen führen, wenn in dem Erkenntnisse nicht scharf unterschieden wäre zwischen Unterlag- und Deckmaterial. Nur als Unterlagematerial ist Heu oder Moos durch das Erk. als zulässig erklärt, nicht aber als Deckmaterial. Zu dem letzteren wird all das gerechnet werden müssen, was die Dachfläche abschließt, zudeckt, was von außen sichtbar wird. Es kömmt vor, daß die Platten eines Ziegeldaches nicht dicht aneinandergereiht werden und die Platten in den Stößen sich nicht decken, daß dann zur Ausfüllung

der Stoßfugen Heu verwendet und dieses der Befestigung halber teilweise unter die Ziegelplatten gelegt wird. Solche Eindeckungsweise erscheint auch nach obigem Erk. als unstatthaft, und die k. Brandversicherungskammer behandelt denn auch mit Recht solche Dächer als weiche Dachungen.

5. Für die nicht genehmigungspflichtigen Bauten war auch nach § 41 der früheren BO. weiche Dachung, für nicht isolierte und an der Baulinie stehende Bauwerke dieser Art aber nur mit besonderer Bewilligung gestattet. Diese Unterscheidung ist beseitigt.

6. Hienach dürfen in Städten bloß die in § 6 Abs. 2 lit. a bezeichneten Bauten weiche Dachung erhalten.

Die beigefügte Alternativbedingung bezieht sich gleichmäßig auf Stadt und Land, die zweite Alternative nicht bloß auf die in lit. b Ziff. 2 aufgeführten Bauten mit Ausnahme der Ziegeltrockenstädel, sondern auf alle Bauwerke der in § 6 Abs. 2 bezeichneten Art. Ziegeltrockenstädel wurden wegen der gefährlichen Nähe des Ziegelofens und deshalb ausgenommen, weil ein Bedürfnis zur Gestattung weichen Materials bei denselben nicht vorliegt.

Ueber den Ausdruck „außerhalb der Ortschaften" vgl. Anm. 6 zu § 6.

§ 32.[1])

Bei Dachvorsprüngen, beziehungsweise überhängenden Gespärren, deren Anwendung übrigens nur bei nicht geschlossener Bauweise[2]) gestattet werden kann, dürfen zwischen den Sparren in der Ebene der Umfassungswände keine Öffnungen belassen werden.

Hölzerne Dachgesimse[3]) müssen durch einen Metallüberzug oder durch Mörtelverputz oder feuersicheren Anstrich gesichert werden und dürfen beim Anschluß an Nachbargebäude mit ihren Holzteilen nicht unmittelbar aneinander anstoßen, sondern müssen beiderseits auf je 0,25 m Länge durch feuersicheres Material getrennt werden.

Bei zusammenhängenden[4]) Gebäuden in Städten und Märkten dürfen Dachrinnen[1]) nur aus feuersicherem Material hergestellt werden.

1. Die Bestimmungen dieses Paragraphen sind, wie bisher, gemäß § 55 in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande dispensabel. In Bezug auf Dachrinnen auf dem Lande ist nach Abs. 3 der Dispens von feuersicherer Herstellung schon durch die BO. selbst erteilt.

2. „Bei nicht geschlossener Bauweise" ist nicht gleichbedeutend mit „nicht geschlossen gebauter Ortschaft", wie sich aus einer Vergleichung mit dem entsprechenden § 52 Abs. 1 der Münchener Bauordnung vom 3. April 1879 (Ges.- u. VBl. S. 467) zweifellos ergibt.

Die Bestimmung ist daher auch auf Städte und auf Märkte mit geschlossener Bauweise anzuwenden, und setzt lediglich voraus, daß das betreffende Gebäude nicht mit einem fremden zusammengebaut ist. (Min.Entschl. vom 1. Mai 1891 Nr. 6816.)

3. Für hölzerne Dachgesimse wurde in Uebereinstimmung mit § 52 Abs. 1 der Münchener Bauordnung vom 3. April 1879 auch feuersicherer Anstrich (z. B. mit Silikatfarbe oder mit feingesiebtem Sande auf halbgetrocknetem Oelgrunde) zugelassen.

4. Hierunter sind nur zusammenhängende Gebäude verschiedener Besitzer zu verstehen.

8. Kellerwohnungen.[1])

§ 33.

Neue Kellerwohnungen dürfen nur bei günstigen Bodenverhältnissen und in der Regel nur in solchen Straßen, in denen die Höhe der Gebäude die Straßenbreite nicht überschreitet, unter der Voraussetzung hergestellt[2]) werden, daß

1) deren Fußböden mindestens 0,50 m über den höchsten Wasserstand zu liegen kommen;
2) die Wohnräume eine Höhe von mindestens 2,60 m[3]) erhalten;
3) die Fensterbrüstungen wenigstens 0,30 m über dem anstoßenden Grunde oder der Sohle eines gehörig entwässerten Lichtschachtes[4]) und die Decken wenigstens 1,50 m über ersterem angebracht werden;
4) die Mauern bei feuchtem Boden durch äußere Isolierungsmauern gegen das Eindringen der Feuchtigkeit geschützt, und die Fußböden auf eine 0,15 m hohe Betonschichte oder ein doppeltes in Zementmörtel gemauertes Backsteinpflaster gelegt werden, endlich
5) für guten Abfluß des Regenwassers und der Hauswässer vom Gebäude gesorgt ist.

Die nämlichen Bestimmungen gelten für Küchen-, Arbeits- und Wirtschaftsräume im Kellergeschosse.

1. Von einzelnen Vorschriften dieses Paragraphen kann die Baupolizeibehörde in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande nach Maßgabe des § 55 dispensieren. Vgl. hierüber die Note 3 zu § 55.

2. Da Kellerwohnungen gemäß § 7 Ziff. 4 in Märkten und auf

dem Lande, einem Wunsche des Landtages entsprechend, fortan der polizeilichen Baugenehmigung nicht mehr bedürfen, ist im Eingange das Wort „gestattet" (§ 43 der früheren BO.) durch „hergestellt" ersetzt worden.

3. Das bisherige Maß der Zimmerhöhe wurde ohne Abänderung beibehalten, da bei Kellerwohnunhen auf das sanitätliche Bedürfnis besonders Rücksicht zu nehmen war. Aus demselben Grunde wurden auch die bisherigen Maße in Ziff. 1 u. 3 etwas erhöht.

4. Bezüglich der Höhe der Fensterbrüstungen wurde dem anstoßenden natürlichen Grunde die Sohle eines Lichtschachtes, wenn derselbe gehörig entwässert ist, gleichgestellt, da hiedurch eine bessere Lichtzufuhr ermöglicht wird.

9. Dachwohnungen.

§ 34.[1])

Dachwohnungen oder einzelne heizbare Lokale im Dachraume sind nur in Gebäuden von nicht mehr als drei Stockwerken über dem Erdgeschoß und nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

1) die lichte Höhe solcher Räume muß wenigstens 2,50 m in Städten mit mehr als 10,000 Seelen, und wenigstens 2,30 m in allen anderen Orten betragen, und zwar mindestens für die Hälfte der Fußbodenfläche jeder einzelnen Räumlichkeit;

2) die einzelnen heizbaren Lokale, sowie die sämmtlichen, eine Dachwohnung bildenden Räume müssen von gehörig fundierten, massiven oder doch ausgemauerten Fach- oder Riegelwerkwänden umschlossen sein; Scheidewände aus verputztem Lattenwerk sind nur zulässig, wenn die Herstellung vorschriftsmäßiger Scheidewände nach der Besonderheit des Falles nicht thunlich ist;

3) jedes Gemach (Zimmer, Gang ꝛc.) muß durch mindestens ein Fenster gehörig Licht erhalten;

4) der Zugang zu solchen Gelassen darf nicht durch einen offenen Dachraum führen, sondern muß nach Ziffer 2 umschlossen und mit einer Decke nach Vorschrift der Ziffer 7 versehen sein;

5) die Stiege muß in Städten und in Märkten mit geschlossener Bauweise den Anforderungen des § 54 entsprechen;

6) jede Feuerung muß zur Ableitung des Rauches mit einem Kamine in Verbindung gebracht werden;
7) die Decken der Gemächer müssen nach Vorschrift des § 26 hergestellt[2]) werden, während die schrägen Flächen mit Brettern und Lattenverputz oder mit Holzstückung, Lehmumwickelung und Rohrverputz herzustellen sind; am Dachfuße muß für den gehörigen Abfluß des Regenwassers gesorgt werden;
8) die Festigkeit des Dachstuhls darf durch die Herstellung von Dachzimmern oder Dachwohnungen nicht benachteiligt werden.

Sollen solche in bereits bestehenden Gebäuden eingerichtet werden, so kann in Orten von nicht mehr als 10,000 Seelen, wenn gesundheitliche Erwägungen nicht entgegenstehen, das Mindestmaß der lichten Höhe baupolizeilich bis zu 2,20 m zurückgeführt werden.

Die Herstellung von Dachwohnungen oder einzelnen heizbaren Lokalen über dem Kehlgebälk ist untersagt.[3])

1. In Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande nicht genehmigungspflichtig (§ 7 Ziff. 4) und dispensabel (§ 55). Die Einhaltung dieser Vorschriften kann im übrigen nur bei Herstellung neuer Dachwohnungen oder neuer einzelner heizbarer Dachräume verlangt werden, nicht wenn in einer bestehenden Dachwohnung ein bisher unheizbares Zimmer mit einer Heizung versehen wird. Unheizbare Schlafstellen fallen nicht unter diesen Paragraphen. (Min.Entschl. vom 5. Juli 1880 Nr. 10239.)

Dachraum ist derjenige Raum, welcher innerhalb der über dem Dachfuße befindlichen Dachkonstruktion liegt. Senkrechte Dachwände sind durch § 30 Abs. 2 ausgeschlossen. (Min.Entschl. vom 21. Januar 1892 Nr. 583).

Ein durch die Dachfläche nicht unterbrochener Aufbau ist nicht als Dachwohnung, sondern als Stockwerk anzusehen, auch wenn derselbe hinter der Frontwand des Hauses, etwa zwischen zwei Erkern, aufgeführt werden soll, da die Zulassung solcher in der BO. nicht vorgesehenen Konstruktionen zur Umgehung der für Stockwerksbauten geltenden Vorschriften (vgl. §§ 25, 26) führen würde. (Min.Entschl. vom 6. Juli 1893 Nr. 11341.)

2. Ist in Märkten und auf dem Lande nicht bindend (§ 26 Abs. 7).

3. Dieses Verbot ist neu und durch Rücksichten der Feuersicherheit und Gesundheit gerechtfertigt.

10. Äußere Aufgangsstiegen, Erker und Oberlichtschachte.

§ 35.*)

Hölzerne äußere Aufgangsstiegen sind nur ausnahmsweise bei freistehenden Gebäuden bis zum ersten Stock (über eine Stiege) zulässig, und müssen, wenn sie einer Dachung bedürfen, feuersichere Eindeckung erhalten.

In bestehenden Wohngebäuden sind solche Aufgangsstiegen, wenn sie zu höheren Stockwerken führen, bei Vornahme von Hauptreparaturen oder Hauptänderungen in das Innere der Gebäude zu verlegen und in Städten und in Märkten mit geschlossener Bauweise nach Vorschrift des § 54 herzustellen.

*) In Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande dispensabel (§ 55).
Lattenverputz von unten, wie ihn die BO. von 1877 für solche Aufgangsstiegen vorgeschrieben hatte, ist nicht mehr erfordert.

§ 36.*)

Hölzerne Erker sind in der Regel unzulässig.

Nur bei freistehenden Gebäuden kann deren Herstellung gestattet, zugleich aber Metallüberzug oder feuersicherer Anstrich vorgeschrieben werden.

*) Dispensabel nach § 55. Unter Erkern im Sinne dieses Paragraphen sind Erker auf der geneigten Dachfläche nicht zu verstehen. Statt des Metallüberzugs ist nun auch feuersicherer Anstrich (vgl. Note 2 zu § 32) zugelassen.

§ 37.*)

Oberlichtschachte müssen mit Mauern oder ausgemauertem und verputztem Riegel- oder Fachwerk oder in Eisen ausgeführt werden.

Die Lichtöffnungen in den Dachräumen und die sogenannten Aufzüge müssen mit einem Verschlusse versehen sein. Ihre Größe kann mit Rücksicht auf die Feuersicherheit und die Benützungsweise der Dachräume bei den Plangenehmigungen ausdrücklich bestimmt werden.

*) Zur Anbringung von Lichtöffnungen in einem Dachraume ist baupolizeiliche Genehmigung erforderlich. (Erk. vom 15. Mai 1883 SOM. II 352.) Diese Ansicht dürfte nach den in dieser BO. in Ansehung der Plangenehmigung gegebenen weitgehenden Erleichterungen nur mehr unter besonderen Verhältnissen aufrecht zu erhalten sein

11. Altanen, Balkone und Gallerien.[1]

§ 38.

Altanen, Balkone oder Gallerien dürfen über die Baulinie nicht mehr als 1,30 m vorspringen, nur in Straßen, welche einschließlich der Trottoire eine Breite von wenigstens 12 m haben und nur in einer Höhe von mindestens 3,50 m über dem darunter befindlichen Trottoir oder öffentlichen Wege angebracht werden.

Sind Vorgärten von mindestens 5 m Tiefe vorhanden, so kann von der Baupolizeibehörde die Herstellung solcher Vorbauten von Grund auf, jedoch höchstens bis 2,50 m über die Baulinie hinaus gestattet werden.[2]

Erfolgt die Herstellung nicht von Stein oder Metall und stehen die Gebäude nicht frei und entfernt von der Straße, so müssen wenigstens die Untersicht und das Geländer feuersicher gemacht werden.[3][4]

1. Abgesehen von ortspolizeilicher Anordnung nach § 8 sind die hier bezeichneten Vorbauten nicht genehmigungspflichtig, und die Vorschriften hierüber in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande nach § 55 dispensabel.

2. Abs. 2 ist neu und insbesondere durch das architektonische Bedürfnis größerer Städte motiviert. Hierauf wird auch bei der Zulassung, die in jedem Falle, auch auf dem Lande und abgesehen von § 8, nachgesucht werden muß, Rücksicht zu nehmen sein. Weitere Rücksichtnahme erheischen die Nachbarverhältnisse, welche die Forderung rechtfertigen, daß ein solcher Vorbau ein gewisses Maß (etwa das $1^1/_2$- bis 2fache seiner Ausladung) von der Nachbargrenze entfernt bleibe.

3. Erker (Chörlein), in der Façadenfläche angebracht, sind als geschlossene Balkone zu erachten und hieher zu rechnen.

4. Ueber kleinere Ausladungen, bezw. vorspringende Bauteile siehe § 1 Note 2.

§ 39.*)

Gallerien und Gänge, welche sonst nicht zugängliche Wohnräume unter sich oder mit der Stiege, oder welche zwei Gebäude mit einander verbinden, müssen, wenn sie nicht von unten auf massiv fundiert sind, aus unverbrennlichem Material ausgeführt werden.

Andere Gallerien und Gänge müssen von unten mit Lattenverputz, und wenn sie unbedeckt sind, mit feuersicherem Boden und Geländer, wenn sie aber gedeckt sind, mit einer feuersicheren Eindeckung versehen sein, die mindestens 0,05 m unter dem Dachgesimse anzubringen ist.

Bei Gebäuden von nicht mehr als Einem Stockwerk über dem Erdgeschoß ist die Herstellung aus Holz gestattet, jedoch die etwaige Eindeckung feuersicher herzustellen.

*) Vgl. Note 1 zu § 38.

12. Bauten mit Feuerstätten.

§ 40.

Bauten, welche Feuerstätten erhalten, sind vorbehaltlich der Bestimmungen in §§ 41 und 42[1]) mit massiven Umfassungen von Stein oder Eisen[2]) auszuführen und wenn sie[3]) mit anderen Gebäuden zusammenhängend gebaut werden sollen, von denselben durch Brandmauern zu trennen.

Das letztere hat auch dann zu geschehen, wenn ein bestehendes Gebäude in mehrere selbständige Anwesen abgeteilt wird.

Stallungen oder Lagerplätze für Futter und dergleichen, welche in Gebäuden mit Feuerstätten angebracht werden, müssen von den daneben befindlichen Wohnräumen[4]) durch Mauern getrennt sein.

1. Eine weitere Ausnahme enthält § 56 für das Hochgebirge, sowie § 44 Abs. 5 für Alpen-, Wald- und Jagdhütten, soweit sie mit Feuerstätten versehen sind.

2. „Umfassungen von Stein oder Eisen" statt „massiven Umfassungsmauern" (§ 51 Abs. 1 der früheren BO.), um dem mehr und mehr in Uebung kommenden Bau mit Eisenträgern und Eisenfachwerk Raum zu geben.

3. Wenn sie, d. h. die Bauten, welche Feuerstätten erhalten, mit anderen Gebäuden zusammengebaut werden sollen, demnach der Bau mit Feuerstätten der Neubau ist. Der andere Fall, wenn ein Neubau ohne Feuerstätte mit einem bestehenden Feuerstätten-Gebäude zusammengebaut werden soll, ist in § 44 Abs. 3 getroffen. Für den dritten Fall, wenn ein Gebäude ohne Feuerstätte mit einem andern dieser Art zusammengebaut werden soll, ist Trennung durch eine Brandmauer (abgesehen von den Bauten mit mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr §§ 46—48) nicht geboten, auch dann

nicht, wenn das eine derselben mit einem Feuerstättenbau ohne Brandmauer bereits zusammengebaut ist. (Min.Entschl. vom 15. Mai 1892 Nr. 7876.) Fälle der fraudulosen Umgehung der betr. Vorschrift in § 40 Abs. 1 u. § 44 Abs. 3 sind selbstredend nach bekannten Rechtsgrundsätzen als Zuwiderhandlungen gegen die Vorschrift zu behandeln.

Uebrigens können Brandmauern auf Grund der Abs. 1 u. 2 nur zur Abscheidung von selbständigen Bauten oder Anwesen verlangt werden, aber nicht wenn es sich z. B. um den Einbau eines heizbaren Zimmers oder einer Wohnung in einen größeren unheizbaren Raum handelt, in welchem Falle gemäß Abs. 3 nur Abtrennung mittels einer einfachen Mauer geboten ist. (Min.Entschl. vom 29. Mai 1892 Nr. 8075 u. vom 16. März 1893 Nr. 4115. Vgl. auch Anm. 4 zu § 44.)

4. „Wohnräume" statt „Gelasse" (§ 51 Abs. 3 der früheren BO.). Einfache Mauern statt Brandmauern genügen in diesem Falle, und Oeffnungen in denselben sind an sich zulässig.

§ 41.[1])

Ausnahmen vom Massivbau sind zulässig:

1) bei kleinen Nebengebäuden bis zu 50 qm Grundfläche und einer Wandhöhe bis zu 6 m;

2) bei Fabrikgebäuden und bei Gebäuden für Werkstatt- und Arbeitsräume, welche mindestens 10 m von der Nachbargrenze und 5 m von anderen Gebäuden entfernt sind oder an überragende[2]) Brandmauern angebaut werden;

   diese Gebäude dürfen, soferne nicht bei den in Ziffer 2 bezeichneten § 47 Anwendung findet, aus ausgemauertem Fachwerk hergestellt werden;

3) bei Gebäuden zu vorübergehenden Schaustellungen und anderen vorübergehenden Zwecken; diese dürfen mit besonderer Genehmigung von Holz, jedoch stets nur in provisorischer Weise errichtet werden.[3])

1. Im wesentlichen dem § 19 der Münchener BO. vom 3. April 1879 nachgebildet; maßgebend war vorzugsweise die Rücksichtnahme auf die Fabrik- und Gewerbethätigkeit; doch sind unter „kleinen Nebengebäuden" in Ziff. 1 und unter „Gebäuden für Arbeitsräume" in Ziff. 2 auch solche für häusliche Zwecke z. B. Waschküchen, Bügelzimmer rc. zu verstehen. (Min.Entschl. vom 8. April 1891 Nr. 5597.)

2. D. h. die Dachfläche um 0,30 m überragend (§ 16 Ziff. 1).

3. An Bestimmungen für provisorische Bauten fehlte es bisher in der BO. gänzlich.

§ 42.[1])

In Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande brauchen nur die Umfassungswände des Erdgeschosses der Wohngebäude massiv hergestellt zu werden, während die oberen Stockwerke auch mit Umfassungswänden von ausgemauertem Fach- oder Riegelwerk ausgeführt werden dürfen.

Überdies kann in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande nach Umständen gestattet werden, daß die Umfassungswände des Erdgeschosses der Wohngebäude auf gemauertem Sockel von ausgemauertem Fach- oder Riegelwerk, die Umfassungswände der oberen Stockwerke dagegen, insoweit[2]) letztere nicht zu Wohnräumen bestimmt sind, in gestücktem und verputztem Fach- oder Riegelwerk, oder auch als Blockwände mit oder ohne Verschalung, Verschindelung oder Verschieferung hergestellt werden.

1. Aus den §§ 68 u. 69 der früheren BO. unter teilweiser Berücksichtigung der im Landtage geäußerten Wünsche zusammengezogen. Die Ausdehnung auf Städte und zusammenhängend gebaute Märkte, selbst für Gegenden, wo der Fachwerksbau herkömmlich ist, wurde für bedenklich und nach dem einstimmigen Urteil der Enquete-Kommission auch nicht als Bedürfnis erachtet, nachdem in Bezug auf Reparaturbauten die Genehmigungspflicht in § 7 Ziff. 2 nun bedeutend eingeschränkt ist und die nicht genehmigungspflichtige Reparatur in Fachwerk der bereits bestehenden Art baupolizeilich nicht beanstandet werden kann.

2. „Soweit" statt „soferne" (§ 69 der früheren BO.) hat den Sinn, daß, soweit ein oberes Stockwerk nicht zu Wohnräumen bestimmt ist, was auf dem Lande häufig der Fall, teilweise in demselben Stockwerk von Herstellung in ausgemauertem Fach- oder Riegelwerk abgesehen werden kann.

§ 43.

Scheidewände aus Holz sind in Gebäuden mit Feuerstätten nur insoweit zulässig, als auch die Umfassungswände von Holz aufgeführt werden dürfen.[1])

Scheidewände, welche keine Tragmauern bilden und an ihren beiden Enden an massive Mauern anstoßen, dann von Feuerstätten und Kaminen mindestens 0,45 m[2]) entfernt sind, können aus verputztem Lattenwerke hergestellt werden.

Abteilungen in Dachräumen, ferner die Umfassungen kleiner verschlagartiger Räume dürfen aus Latten oder Brettern errichtet werden.

1. Die Erleichterung in Abs. 1 gegenüber dem völligen Verbote hölzerner Scheidewände in § 52 der früheren BO. ist durch technische Gründe motiviert. Fälle ihrer Anwendung bieten § 42 Abs. 2, § 56.

2. Die Entfernung wurde von 0,90 m (§ 52 Abs. 2 der früheren BO.) auf 0,45 m abgemindert.

13. Bauten ohne Feuerstätten.

§ 44.[1])

Bauten ohne Feuerstätten, welche nicht zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials[2]) bestimmt sind, können[3]) mit ausgemauertem Fach- oder Riegelwerke auf gemauertem Sockel hergestellt werden.

Nach Umständen sind auch Umfassungen aus gestücktem und verputztem Fach- oder Riegelwerke auf gemauertem Sockel zulässig.[3])

Stoßen solche Bauten an Gebäude mit Feuerstätten, so müssen sie durch Brandmauern von denselben getrennt werden.[4])

Liegen dieselben von anderen Gebäuden mindestens 5 m und von der Nachbargrenze[5]) 2,50 m entfernt, so ist deren Herstellung auch mit Holzwänden auf gemauertem Sockel gestattet.[6])

Die in § 6 Abs. 2 bezeichneten Bauten dürfen in den betreffenden Ortschaften ohne Rücksicht auf die Entfernung aus Holz[7]) hergestellt werden.

1. Entsprechend den allseitigen, auch im Landtage wiederholt geäußerten Wünschen nach Erleichterungen beim Bau landwirtschaftlicher Nebengebäude wurden die Bestimmungen über die Bauweise der Gebäude ohne Feuerstätten allgemein ganz erheblich gemildert und in § 45 für das Land noch besondere Erleichterungen gewährt, während in keinem Falle eine Erschwerung gegen die Bestimmungen der §§ 53, 54, 56, 73, 74 der früheren BO. eingeführt wurde.

2. Es ist zweifellos (vgl. hierüber den ersten und letzten Absatz des § 47) in der Absicht der Bauordnung gelegen, daß bei Anwendung derselben auf landwirtschaftliche Gebäude unter den hier bezeichneten Materialien Heu, Stroh, Garben u. dergl. nicht begriffen werden.

3. Durch das Wort „können" ist gegenüber der Fassung des § 53 Abs. 1 der früheren BO. ausgedrückt, daß bei solchen Bauten, wozu insbesondere Stallungen, Scheunen und Schupfen jeder Größe, aber ohne Feuerung gehören, mehr nicht als ausgemauertes Fach- oder Riegelwerk baupolizeilich gefordert werden kann. Die Anwendung von gestücktem Fachwerk dagegen nach Abs. 2 ist von baupolizeilicher Genehmigung abhängig, welche selbstverständlich auch verweigert werden kann.

4. Eine Brandmauer kann bei Anbauten an Gebäude mit Feuerstätten nur dann verlangt werden, wenn der Anbau sich als ein selbständiges Gebäude darstellt, nicht aber dann, wenn es sich nur um eine mit dem vorhandenen Gebäude ein einheitliches Ganzes bildende Verlängerung bezw. Vergrößerung desselben handelt. (Min.-Entschl. vom 2. Juni 1891 Nr. 8452. Vgl. auch Anm. 3 zu § 40.)

5. Die Berücksichtigung der Nachbargrenze bei reinen Holzbauten ist nach einem im Landtag geäußerten Wunsche neu in die Bauordnung eingefügt. Auch der Nachbar muß mit einem Holzbau von der Grenze um 2½ m zurückbleiben, so daß zwischen zwei Holzbauten verschiedener Anwesen ein Zwischenraum von 5 m bleibt. Mit einem ausgemauerten Fachwerksbau kann dagegen — zivilrechtliche Bestimmungen vorbehalten — bis an die Nachbargrenze herangerückt werden, auch wenn jenseits derselben ein Holzbau, gleichviel in welcher Entfernung steht. Zu beachten ist jedoch das Verbot enger Reihen in § 49.

Ein gestückter Fachwerksbau wird bei zu geringer Entfernung nach Abs. 2 nicht zuzulassen, sondern wie ein reiner Holzbau zu behandeln, also Entfernung von 5m bezw. 2½ m (Abs. 4) zu verlangen sein.

Früher betrug die notwendige Entfernung von anderen Gebäuden, selbst bei ausgemauertem Fachwerk, je nach der Größe des Gebäudes 6, 9 u. 15 m (§ 74 Abs. 1 u. 2 der früheren BO.). Nunmehr gilt nur ein einheitliches Maß von 5 m, und auch dieses nur für den Holzbau, nicht für das ausgemauerte Fachwerk.

6. Werden mehrere Bauten der in Abs. 1 bezeichneten Art in demselben Anwesen zusammengebaut, so gilt der Gebäudekomplex im Sinne der §§ 44, 45 als Ein Gebäude und darf von Holz auf gemauertem Sockel hergestellt werden, wenn für den ganzen Komplex die vorgeschriebene Entfernung von 5 bezw. 2½ m gegeben ist. Vgl. auch Anm. 3 zu § 45.

7. Steinerner Sockel nicht gefordert. Vgl. auch § 31 Note 5 Satz 1. Die dort erörterte Alternativbedingung ist nicht hieher zu beziehen.

§ 45.[1])

In Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande treten folgende Erleichterungen ein:

1) Werden an Wohngebäude Stallungen, Scheunen oder

Schupfen[2]) angebaut, so dürfen diese Anbauten aus Holz auf gemauertem Sockel hergestellt werden.[3])

Erfolgt der Anbau unter einem Winkel, so muß, soweit eine Brandmauer[4]) geboten ist, die an dieselbe anstoßende Umfassung der Anbauten im einspringenden Winkel[5]) auf die Entfernung von 5 m mindestens[6]) mit ausgemauertem Fach- oder Riegelwerk hergestellt werden.

Eine Brandmauer ist nicht geboten, wenn die Grundfläche der Anbauten nicht mehr als 200 qm beträgt; in diesem Falle genügt statt der Brandmauer eine Mauer,[7]) welche bis zur Höhe der Wohnräume reicht.

Beträgt die Grundfläche der Anbauten über 200 qm, jedoch nicht mehr als 400 qm, und stößt an die Brandmauer ein gewölbter Raum[8]) an, so ist zu ebener Erde ein Verschluß mittels eiserner Thüre nicht geboten.

2) Wenn Stallungen, Scheunen oder Schupfen nicht an das Wohnhaus angebaut werden und von diesem oder anderen Gebäuden weniger als 5 m[9]) entfernt sind, so müssen nur diejenigen Teile der Umfassungen, welche die vorgeschriebene Entfernung von 5 m nicht haben,[10]) auf die ganze Höhe des Gebäudes mindestens[6]) mit ausgemauertem Fach- oder Riegelwerk hergestellt werden, und auch dies ist nicht geboten, wenn entweder ein solches Nebengebäude nicht mehr als 200 qm Grundfläche einnimmt, oder wenn an einer der sich gegenüber liegenden Gebäudeseiten[11]) eine massive Mauer ohne Holzvorsprung[12]) vorhanden und das Gebäude[13]) feuersicher eingedeckt ist.[14])

1. Angelehnt an die §§ 73 u. 74 der früheren BO. und wegen des sachlichen Zusammenhangs hieher gezogen, aber von sehr erheblich gemildertem Inhalt.

2. Unter Schupfen, die baupolizeilicher Genehmigung bedürfen und unter Umständen (vgl. § 44 Abs. 4, § 45 Ziff. 1 Abs. 2 und Ziff. 2) ganz oder teilweise mit ausgemauertem Fachwerk hergestellt werden müssen, sind dicht geschlossene Schupfen und Remisen im Gegensatz zu den offenen oder nur mit Latten geschlossenen Schupfen zu verstehen, welche in den hieher gehörigen Ortschaften nach § 6 Abs. 2 lit. b keiner Genehmigung bedürfen und nach § 44 Abs. 5

ohne Rücksicht auf die Entfernung von anderen Gebäuden aus Holz hergestellt werden dürfen.

3. Holzbau auf gemauertem Sockel ist im Falle der Ziff. 1 Abs. 1 auch dann gestattet, wenn die in § 44 Abs. 4 vorgeschriebene Entfernung von anderen Gebäuden und von der Nachbargrenze nicht gegeben ist. In diesem Falle muß auch nicht gemäß Ziff. 2 derjenige Teil der Umfassungen, welcher die vorgeschriebene Entfernung nicht hat, mit ausgemauertem Fach- oder Riegelwerk hergestellt werden. Es ergibt sich dies zweifellos aus den Eingangsworten der Ziff. 2, welche den teilweisen Ausbau in Fachwerk bei nicht genügender Entfernung von andern Gebäuden und der Nachbargrenze nur dann fordern, wenn die Stallungen, Scheunen oder Schupfen nicht an das Wohnhaus angebaut werden. Der Anbau an das Wohngebäude ist deshalb so sehr begünstigt, weil zwischen dem Wohngebäude und den bezeichneten Wirtschaftsgebäuden, im Falle sie zusammengebaut sind, ein regerer Verkehr der Inwohner stattfindet, ein Brand im Nebengebäude daher leichter entdeckt und im Entstehen gelöscht werden kann. Die Begünstigung, welche dem Anbau an Wohngebäude eingeräumt ist, darf deshalb nicht auf Anbauten an andere Gebäude ausgedehnt werden.

Werden Stallungen, Scheunen und Schupfen in demselben Anwesen zusammengebaut, so sind sie im Sinne des § 45 Ziff. 1 u. 2 als Ein Gebäude zu behandeln. Ein Zusammenbauen hölzerner Scheunen verschiedener Besitzer ist dagegen durch die in § 44 Abs. 4 und § 45 Ziff. 2 vorgeschriebenen Entfernungen verpönt.

4. Also nicht, gemäß dem nachfolgenden Absatz, bei einer Fläche der Anbauten von nicht mehr als 200 qm.

5. Demnach bloß die der Innenseite des Gehöftes zugekehrte Umfassungswand auf 5 m von der Brandmauer weg.

6. „Mindestens" bedeutet, daß gestücktes Fachwerk nicht genügt, daß aber auch Massivbau angewendet werden kann, wenn der Besitzer dies dem ausgemauerten Fachwerk vorzieht. Dagegen darf aus dem Worte „mindestens" nicht geschlossen werden, daß die Baupolizeibehörde Massivbau statt ausgemauerten Fachwerks anordnen könnte, und insoferne ist dasselbe überflüssig.

7. Vgl. Note 4 zu § 40.

8. Gleichviel an welcher Seite der Brandmauer; es ist nicht, wie nach § 73 Abs. 2 der früheren BO. bloß eine gewölbte Stallung, sondern auch z. B. eine gewölbte Hausflur genügend.

9. Die Bestimmung in Ziff. 2 ist mit Rücksicht auf § 44 Abs. 4 sinngemäß auch dann anzuwenden, wenn Stallungen, Scheunen oder Schupfen weniger als 2½ m von der Nachbargrenze entfernt sind. (Min.Entschl. vom 20. Juli 1893 Nr. 12110.)

10. Fällt bei parallel stehenden Gebäuden eine ganze Wand in das Mindermaß, so muß dieselbe ganz aus gemauertem Fachwerk hergestellt werden. Bei einander spitz zugekehrten Gebäuden, kann es zutreffen, daß bloß ein ganz kleiner Teil des Neubaues in das Mindermaß fällt; in diesem Falle muß soviel von der Ecke in aus-

gemauertem Fach- oder, wenn der Besitzer es vorzieht, in massivem Mauerwerk hergestellt werden, als ein guter Verband desselben erfordert.

11. Ist der Neubau von mehreren Gebäuden flankiert, so muß jeder Flanke desselben massive Mauerung und feuersichere Dachung gegenüberstehen, wenn für dieselbe Holzbau Platz greifen soll. Die massive Mauer kann selbstverständlich auch an der betreffenden Seite des Neubaues angebracht werden.

12. Unter Holzvorsprung sind überhängende Dachsparren, Gallerien, Gänge, hölzerne Balkone u. dergl. zu verstehen.

13. Das neue Gebäude muß nach § 31 immer feuersicher eingedeckt werden; dieser Teil der Bedingung bezieht sich daher auf die bereits vorhandenen Gebäude, welche dem Neubau auf weniger als 5 m Entfernung gegenüberstehen.

14. Die ganze Ziffer 2 findet auf Bauten im Hochgebirge keine Anwendung, da dort ausgemauertes Fachwerk überhaupt nicht verlangt werden kann. Dasselbe gilt von Ziff. 1 Abs. 2.

14. Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr.

§ 46.[1])

Bei Neubauten, deren obere Stockwerke zu größeren Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, müssen die Zugänge zu den Versammlungs- oder Gesellschaftsräumen mit unverbrennlichen Treppen versehen werden.[2])

Dasselbe kann bei Fabrikgebäuden von mehr als Einem Geschosse gefordert werden.

Die Baupolizeibehörde kann für die in Absatz 1 und 2 bezeichneten Gebäude im Interesse der Gesundheitspflege auch die zur Sicherung einer entsprechenden Ventilation erforderlichen Vorkehrungen anordnen, ohne Rücksicht darauf, ob die fraglichen Lokalitäten sich im Erdgeschosse oder in oberen Stockwerken befinden.

Bei derartigen Gebäuden von geringerem Umfange dürfen hölzerne Treppen zugelassen werden, deren Wangen aus Mauerwerk oder anderem unverbrennlichen Materiale bestehen.

Wohn- und Fabrikgebäude von größerer Ausdehnung müssen auf angemessene Entfernung von der Hauptstiege mit Nebentreppen versehen werden, deren Zahl und Lage die Baupolizeibehörde zu bestimmen hat.

Wohngebäude von der im § 25 Abs. 4 als zulässig erklärten Maximalhöhe müssen bis zum Dachboden in massiv gemauerten Stiegenhäusern liegende Treppen von unverbrennlichem Material erhalten.

Alle Lokale, welche für größere Versammlungen oder öffentliche Lustbarkeiten bestimmt sind, müssen eine entsprechende Anzahl von Ausgängen erhalten, welche leicht und schnell nach außen sich öffnen lassen. Von den Ausgängen solcher Räume bis zu den Ausgangsthüren aus den Gebäuden ins Freie müssen die Hausfluren, Gänge und Treppen eine angemessene Breite, massive Umfassungen und gewölbte Decken erhalten.[3]) Die Anzahl der Ausgänge, sowie die Breite derselben, dann die Breite der Gänge, Hausfluren und Treppen hat in jedem einzelnen Falle die Baupolizeibehörde festzusetzen.

Vorstehende Bestimmungen finden auch auf schon bestehende Lokale und Gebäude Anwendung, welche für die bezeichneten Zwecke eingerichtet werden sollen.

1. Neu ist die Bestimmung, daß über Bauführungen im Sinne dieses Paragraphen fortan auch die k. Brandversicherungskammer zu hören ist. Vgl. § 68 Ziff. 8. Es rechtfertigt sich diese Bestimmung durch die Rücksichten auf Feuersicherheit, welche bei den fraglichen Bauten nach ihrer Zweckbestimmung ganz besonders ins Gewicht fallen.

2. Die Worte in Abs. 1 des entsprechenden § 55 der früheren BO. — „sowie bei bestehenden Gebäuden, deren obere Stockwerke durch eine der Vorschrift des § 7 unterliegende Bauänderung für jene Zwecke erst eingerichtet werden sollen" — wurden als zu enge gefaßt und in Rücksicht auf den unverändert übernommenen letzten Absatz als entbehrlich weggelassen.

3. Der vorletzte Absatz erhielt durch die Forderung massiver Umfassungen und gewölbter Decken eine für die Sicherheit unentbehrliche Verschärfung, welcher durch Monier- und Rabitz-Konstruktionen nicht genügt werden kann.

§ 47.[1])

Gebäude, welche zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung[2]) größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind, müssen mit massiven Mauern umgeben und wenn sie mit anderen Gebäuden zusam-

menhängend gebaut werden sollen, von diesen durch Backsteinbrandmauern[3]) getrennt werden.

Es kann aber auch eine allseitig freie Lage bis zu 9 m Entfernung von anderen Gebäuden, Einwölbung, unverbrennliches Stiegenwerk, dann eiserner Thür- und Fensterverschluß, feuerfester Boden und, wenn solche Gebäude über 400 qm Grundfläche haben, deren Abscheidung durch Backsteinbrandmauern in Einzelräume, wie sie dem Betriebe des Geschäftes und der Konstruktion des Baues angemessen sind, gefordert werden.[2])

Die durch Brandmauern getrennten Räume dürfen verbunden werden:

a) mittels eines unter Ausschluß aller Holzteile aus Eisen oder Stein und Glas konstruierten Balkones, welcher durch in die Langmauer eingefügte Thüren von der in § 16 Ziff. 4 Abs. 4 näher beschriebenen Beschaffenheit zugänglich ist;

b) durch einen an die Brandmauer anstoßenden Einbau,[6]) der den mittelbaren Zugang in den abgetrennten Gebäudeteil ermöglicht; dieser Einbau ist aus mindestens 0,25 m starkem Backsteinmauerwerk herzustellen und in allen Stockwerken zu wölben; derselbe darf weder eine Stiege noch Holzteile enthalten und auch nicht zur Lagerung irgendwelcher Stoffe dienen.

Die Thüren des Einbaues müssen die in § 16 Ziff. 4 Abs. 4 vorgeschriebene Beschaffenheit erhalten und im rechten Winkel zur Thüre in der Brandmauer stehen; etwaige Fenster sind in der Langmauer anzubringen und deren Stöcke und Rahmen aus unverbrennlichem Materiale herzustellen.

Öffnungen zur unmittelbaren Verbindung der zu trennenden Räume sind in der Brandmauer nur insoweit gestattet, als sie zur Führung von Transmissionswellen unumgänglich nötig sind. Solche Öffnungen müssen an beiden Seiten durch Büchsen geschlossen werden, deren Flanschen in die Brandmauer eingeschraubt sind. Zwischen den Büchsen und der Peripherie

der Transmissionswelle ist ein Spielraum von höchstens 15 mm zulässig.

Vorstehende Bestimmungen finden keine Anwendung auf Stallungen, Scheunen und Schupfen.[7])

1. Abgesehen vom Schlußsatz im wesentlichen der § 56 der früheren BO.

Nach der BO. von 1877 war bei Gebäuden, welche zur Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind, hinsichtlich der an dieselben zu stellenden baulichen Anforderungen zu unterscheiden, ob die Gebäude mit Feuerstätten versehen sind oder nicht. Ersterenfalls fand auf sie § 49, letzterenfalls § 51 (der BO. von 1877) Anwendung. Die Vorschriften des § 56 (nun 47) der n. BO. dagegen gelten für alle durch die Eingangsworte desselben bezeichneten Gebäude, gleichviel ob diese mit Feuerstätten versehen sind oder nicht.

2. Während sich die in Note 1 erwähnten Bestimmungen der BO. von 1877 nur mit den zur Lagerung größerer Quantitäten feuergefährlichen Materials bestimmten Gebäuden und Räumen befaßten, erstrecken sich die Vorschriften des § 47 auch auf jene Gebäude, in welchen dergleichen Material in größeren Quantitäten hergestellt oder bearbeitet wird, also namentlich auch auf die einschlägigen Fabriken.

3. Brandmauern, welche aus Backsteinen hergestellt sind, unterliegen der Zerstörung durch Feuer verhältnismäßig am wenigsten. In den hier in Rede stehenden Fällen ganz besonderer Feuergefährdung wurde daher für notwendig erachtet, die Verwendung anderweitigen Steinmateriales zu den Brandmauern zu untersagen.

4. Die Worte „Trennung von anderen Gebäuden jeder Art mittels Backsteinbrandmauern" in § 56 Abs. 2 der früheren BO. wurden in Rücksicht auf Abs. 1 als entbehrlich weggelassen.

5. Zur Erleichterung des Verständnisses der Bestimmungen in Abs. 3 lit. a und b sind in den dieser Ausgabe beigefügten Anlagen A und B Zeichnungen des Grundplanes für einen Balkon im Sinne der lit. a und für einen Einbau im Sinne der lit. b beigegeben.

Die Bestimmungen des Abs. 3 finden übrigens nicht bloß in den Fällen des vorhergehenden Abs. 2 (Abscheidung in Einzelräume), sondern in allen Fällen des Abs. 1 Anwendung.

Das Bedürfnis nach erschwerenden Bestimmungen hinsichtlich der Verbindung der durch Feuermauern getrennten Räume in Gebäuden der hier fraglichen Art dürfte nicht zu bezweifeln sein. Bei einer im Jahre 1880 zu Kiel abgehaltenen Versammlung von Vertretern öffentlicher Feuerversicherungs-Anstalten wurde festgestellt, daß trotz der Verbesserung des Feuerlöschwesens die schweren Brandschäden zunehmen. Eine Ursache hiervon sah die Versammlung in dem großen Umfange vieler Fabrikanlagen. Die Konzentrierung großer Werte auf solchen Punkten nehme noch immer zu, und alle Versicherungs-

anstalten, öffentliche und private zusammengenommen, seien schließlich nicht mehr im Stande, das Risiko zu tragen. Die Versicherungsanstalten müßten der Industrie entgegenkommen, dürften aber auch fordern, daß die Fabrikanten bei der Anlage und Ausdehnung ihrer Fabriken vorsichtiger verfahren und die Gefahr der Brandzerstörung mehr beachten. Wie die Baupolizei auf die Verbesserung der Bauart in bäuerlichen Anwesen dringe, könne sie vielleicht auch auf die Verbesserung der Fabriken hinwirken.

Bei der Revision der allgemeinen Bauordnung in Bayern wurde diesem Gegenstande eine sorgfältige Beachtung gewidmet, weil Bayern gleich anderen Staaten nicht selten von großen Fabrikbränden heimgesucht wird. Ein wirksames Mittel zur Verhinderung der Ausdehnung solcher Brände schien darin zu liegen, daß bei Gebäuden von größerer Ausdehnung und Brandgefahr eine Abtrennung in Einzelräume von angemessener Größe mittels Brandmauern gefordert wird. In vielen Fällen wird es nämlich möglich sein, Fabriken ohne wesentliche Beeinträchtigung der Bequemlichkeit des Betriebes in Einzelnteile vollkommen feuersicher abzuscheiden. Eine vollkommen feuersichere Abscheidung wurde aber nur dann als gegeben erachtet, wenn die zwischen den Einzelräumen etwa notwendige Verbindung nach Maßgabe der Vorschriften unter lit. a und b ausgeführt ist.

6. Die Wahl zwischen Balkon und Einbau ist nunmehr freigestellt, was nach § 56 Abs. 3 lit. b der früheren BO. nicht der Fall war.

7. Mehr konnte in der That nicht geschehen, um die Landwirtschaft in Bezug auf den viel angefeindeten § 56 Abs. 6 der bisherigen BO., welcher die Anwendung der Abs. 1—5 auf Stallungen, Scheunen und Schupfen über 400 qm Grundfläche vorschrieb, zufrieden zu stellen. Die Verordnung begnügt sich nicht damit, denselben einfach zu streichen, sondern schließt die Anwendung des § 47 auf Stallungen, Scheunen und Schupfen positiv aus, um ja nicht den Gedanken aufkommen zu lassen, daß diese Gebäude bei großem Umfang unter die Gebäude im Sinne des Abs. 1 subsummiert werden könnten.

§ 48.*)

Bei Theatern mit Schnürboden und Versenkungen kann gefordert werden:

a) Trennung des Bühnen- und Zuschauer-Raumes durch zwei mindestens 1 m von einander entfernt stehende, mindestens 1 m starke und ebenso hoch über die Dachfläche reichende Backsteinbrandmauern, die im Proszeniums-Ausschnitte durch Backsteingewölbe oder Eisenkonstruktionsteile verbunden sind; eine weitere Verbindung beider Räume ist nur nach § 47 Abs. 3 lit. a zulässig;

b) die Aufsetzung von Blitzableitern;

c) die Herstellung und Einwölbung von Vorfluren, Treppenräumen, Gängen und Dachaustritten in genügender Menge, ferner die Herstellung und Einwölbung von eigenen Gebäuden oder Räumen für Gasometer und Heizungsanlagen;

d) die Herstellung von Gangböden und Treppen aus unverbrennlichem Materiale;

e) die Verwendung von Gaslicht oder elektrischer Beleuchtung, von Dampf- oder Heißwasserheizung und die Herstellung von eisernen Vorhängen, Ventilationsapparaten und Löschvorrichtungen.

*) Unter Einschaltung der elektrischen Beleuchtung in lit. e aus der früheren BO. (§ 57) übernommen. Angesichts der vielen unheilvollen Theaterbrände mußte die Möglichkeit eröffnet werden, zur Erzielung möglichst großer Feuersicherheit strengere Anforderungen bei derartigen Gebäuden zu stellen. Die sämmtlichen in § 48 aufgeführten Anforderungen müssen aber nicht in jedem Falle und unter allen Umständen, sondern sie können nur gestellt werden; es kann daher von denselben je nach den im einzelnen Falle gegebenen Verhältnissen auch abgesehen werden. — Aus diesem Grunde schien es nicht erforderlich, hinsichtlich der Sommertheater, wie dieses in § 56 Abs. 2 der BO. von 1877 der Fall war, eine besondere Bestimmung aufzunehmen.

Ueber die Handhabung der Bau- und Feuerpolizei in Ansehung der Theater und sonstigen größeren Versammlungslokale vgl. Bl. f. a. Pr. Bd. 26 S. 285 und Min.Entschl. vom 20. Dezember 1881 (MABl. S. 503).

Allgemeine Bestimmungen über die bei Verwendung der elektrischen Beleuchtung in Theatern zu beachtenden Sicherungsmaßregeln wurden in Bayern noch nicht erlassen, da in dieser Beziehung genügende praktische Erfahrungen noch nicht gemacht sind.

15. Winkel, Hofräume und Rückgebäude.

§ 49.

Winkel und sogenannte Reihen (Ehegräben ꝛc.) zwischen den einzelnen Bauten müssen, wo nur immer möglich, vermieden, unter allen Umständen aber so gepflastert werden, daß ein entsprechender Wasserablauf ermöglicht ist.

Vorrichtungen zur Einleitung des Inhaltes von Abtritten in solche Reihen sind unzulässig und zur Einleitung von Schmutz-

wasser nur dann erlaubt, wenn eine hinreichende Spülung mit reinem Wasser bewirkt werden kann.

§ 50.

Bei allen Wohnhausneubauten müssen Hofräume vorhanden sein und sollen sowohl die neu anzulegenden, als auch die bereits bestehenden Hofräume in einer der Feuersicherheit und den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechenden Größe, welche in jedem einzelnen Falle nach dem Umfange und der Höhe der Gebäude zu bemessen und von der Baupolizeibehörde besonders festzusetzen[1]) ist, unüberbaut erhalten werden.

Ein Hofraum, welcher nicht mehr als ein Viertel der überbauten Fläche mißt, darf auch nicht durch Bauten, welche nach § 6 Abs. 2 polizeilicher Genehmigung nicht bedürfen, weiter verkleinert werden.[2])[3])

Die Überdachung eines Hofraumes mit Glas kann unter besonderen Verhältnissen gestattet werden.

1. Bei Festsetzung der erforderlichen Größe der Hofräume wird zwischen bereits bebauten Grundstücken und neuen Bauanlagen zu unterscheiden sein. Bei letzteren können die Anforderungen zweifellos höher gehalten werden. Dagegen wird bei bereits bebauten Grundstücken billige Rücksicht genommen werden müssen und in der Regel genügen, wenn der vorhandene Hofraum „unüberbaut erhalten" wird. Auch wenn solchenfalls gar kein Hofraum vorhanden ist, wird bei geringer Tiefe des Grundstücks, besonders wenn dasselbe von mehreren Straßen eingeengt ist, der Wiederaufbau auch ohne Hofraum zu gestatten sein. Bei Eckgrundstücken können an sich die Anforderungen wegen der günstigeren Lage mäßiger gehalten werden. Das in Abs. 2 bestimmte Maß von einem Viertel der überbauten Fläche ist übrigens für die Festsetzung der Größe des Hofraums nach Abs. 1 nicht ausschlaggebend.

Die Flächen der Vorgärten und der Pavillonzwischenräume kommen bei Bemessung der Hofräume nicht in Betracht, auch nicht bei Anwendung des Abs. 2. Selbstverständlich muß der notwendige Hofraum ungeteilt und in zweckentsprechender Form erhalten bleiben.

2. Abs. 2 ist neu eingefügt in Rücksicht auf die größere Bedeutung der fortan nicht genehmigungspflichtigen Bauten, damit einerseits der Hofraum nicht allzusehr durch dieselben verkleinert werden kann, andererseits die Herstellung solcher Bauten nicht indirekt durch die erforderliche Festsetzung der Größe des Hofraums von besonderer Bewilligung abhängig wird.

Aus dem Abs. 2 ergeben sich folgende Folgerungen: Jeder Hofraum darf durch nicht genehmigungspflichtige Bauten bis auf ein Viertel der überbauten Fläche verkleinert werden; in diese Fläche sind auch die nicht genehmigungspflichtigen Bauten einzurechnen; mißt ein Hofraum weniger als ein Viertel der überbauten Fläche, so ist die Herstellung solcher Bauten ohne besondere baupolizeiliche Genehmigung ebenso ausgeschlossen, als die Verkleinerung eines größeren Hofraums unter dieses Maß von einem Viertel.

3. Ueber das Verhältnis der beiden ersten Absätze des § 50 ist einer Min.Entschl. vom 19. Januar 1893 Nr. 926 folgendes zu entnehmen: Die Anschauung, daß durch § 50 Abs. 2 als Mindestmaß eines Hofraums allgemein ein Viertel der überbauten Fläche bestimmt worden sei und jede weitere Verkleinerung eines Hofraums Baudispensation nach § 65 Abs. 2 voraussetze, ist nicht zutreffend. Durch § 50 Abs. 2 sollte lediglich die Nichtgenehmigungspflicht der in § 6 Abs. 2 bezeichneten Bauten, welche meist in Hofräumen ihre Aufstellung finden, praktisch durchführbar gemacht und zugleich verhütet werden, daß durch solche Bauten die Hofräume in einem die Gesundheit und Feuersicherheit gefährdenden Maße überbaut werden. Dagegen sollte das der Baupolizeibehörde in Abs. 1 eingeräumte Ermessen durch Abs. 2 nicht beschränkt werden. Beide Absätze sind daher in ihrem Zusammenhang dahin zu verstehen, daß ein Bauunternehmer seinen Hofraum durch an sich nicht genehmigungspflichtige Bauten bis zu einem Viertel der überbauten Anwesensfläche unbedingt, darüber hinaus aber nur mit Genehmigung der zuständigen Baupolizeibehörde weiter verkleinern darf.

§ 51.

Alle Hofräume, in welchen Rückgebäude zur Benützung als Wohnungen, Arbeitslokalitäten, Magazine oder Stallungen sich befinden oder hergestellt werden,[1]) müssen eine den Verhältnissen angemessene Zufahrt von der Straße aus haben, welche mindestens 2,30 m Breite und 2,70 m Höhe erreichen muß.

Bei unbewohnten kleineren Rückgebäuden genügt ein äußerer Zugang von 2 m[2]) Breite, doch darf die Höhe dieses Zuganges nicht unter 2,70 m betragen.

Desfallsigen Mängeln bei bestehenden Bauanlagen muß bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen des an die Zufahrt anstoßenden Gebäudeteiles[3]) abgeholfen werden.

1. Durch die jetzige Fassung ist zweifellos gestellt, daß zu einem vorhandenen Vordergebäude ein Rückgebäude nur dann hergestellt werden darf, wenn die der Vorschrift entsprechende Zufahrt vorhanden ist oder gleichzeitig geschaffen wird. Die in Kopplstätters BO.

Aufl. 4 Seite 44 Note 2 vertretene Ansicht ist daher nicht mehr haltbar.

2. Die Breite wurde von 1,80 m auf 2 m erhöht, da das bisherige Maß für Löschmaschinen sich als unzureichend erwies. Der Zugang ist daher, wie in Abs. 1, als Zufahrt zu verstehen.

3. Hierdurch ist ausgeschlossen, daß Aenderungen im Rückgebäude oder im Vordergebäude, wenn selbe die Zufahrt gar nicht berühren, z. B. Stockwerksaufsetzungen zu Anforderungen auf Abänderung der Zufahrt führen. Unter „Hauptänderungen und Hauptreparaturen" sind übrigens nur genehmigungspflichtige zu verstehen, während zu zu den „unbewohnten kleineren Rückgebäuden" nach Umständen auch nicht genehmigungspflichtige Bauten zu zählen sein werden, wenn sie für die Feuersicherheit der Bauanlage von Bedeutung sind, insbesondere also wenn sie mehr als 30 qm Grundfläche einnehmen (§ 31 Abs. 5).

16. Abtritte, Dung- und Versitzgruben.

§ 52.

Für die Anlage, Einrichtung oder Abänderung, sowie für die Entleerung und bauliche Instandhaltung von Abtritten, Dung- und Versitzgruben in Wohngebäuden oder in unmittelbarer Nähe von Wohnungen, Brunnen oder Brunnquellen sind die auf Grund des Art. 73 Abs. 1 des Polizeistrafgesetzbuches erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften maßgebend.

Dung- und Versitzgruben müssen unter allen Umständen mindestens 1 m von den Umfassungswänden bewohnter Gebäude entfernt hergestellt und erstere überdies so angelegt werden, daß ihr etwaiger Überlauf sich nicht dem Wohnhause nähert.[1][2])

1. Den Wortlaut des Art. 73 des PStG. siehe unten im Anhange. Nach mehrfachen oberstrichterlichen Erkenntnissen können die nach Art. 73 zu erlassenden Polizeivorschriften auch auf *bereits bestehende* Abtritte, Dunggruben rc. ausgedehnt werden. Vgl. z. B. Erk. des obersten Gerichtshofes vom 15. November 1875 (MABl. 1876 S. 96). Erk. vom 29. September 1885 (MABl. S. 314).

Da die Herstellung von Abtritten, Dung- und Versitzgruben fortan keiner baupolizeilichen Genehmigung bedarf, wenn solche nicht gemäß § 8 ortspolizeilich vorgeschrieben wird, so wird sich empfehlen, die auf Grund des Art. 73 erlassenen Polizeivorschriften nach Bedürfnis weiter auszugestalten.

2. Die Bestrafung dessen, der einen Abtritt in einem Wohngebäude oder in unmittelbarer Nähe einer Wohnung ohne die nach ortspolizeilicher Vorschrift erforderliche polizeiliche Genehmigung anlegt, wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß durch die Anlage nur

der schon früher vorhanden gewesene, von einem andern eigenmächtig zerstörte Abtritt in dem früheren Zustande wieder hergestellt worden ist. (Erk. vom 17. März 1891 SOM. VI 421.)

17. Besondere Bestimmungen

a) für Städte und Märkte mit geschlossener Bauweise.

§ 53.[1])

An die Baulinie sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt werden; wegen besonderer Verhältnisse kann auch die Stellung von Nebengebäuden an die Baulinie gestattet werden.[2])

Bei dem Anstrich der Gebäude ist die Anwendung der reinen Kalkweiße sowie aller grellen Farben untersagt.

Wettermäntel von Holz sind nur bei freistehenden Gebäuden oder an Mauern ohne Fenster- und Thüröffnungen zulässig.

In Städten von mehr als 20,000 Seelen ist bei allen Neubauten und Hauptreparaturen an der Straßenseite den Anforderungen der Ästhetik zu genügen. Dieser Anforderung zuwiderlaufende Pläne sind abzuändern und festzusetzen, ohne daß jedoch durch die für notwendig erkannten Abänderungen die Kosten der Bauführung vermehrt werden dürfen.[3])[4])

1. Dieser Paragraph ist zusammengestellt aus § 62 Abs. 1, § 65 und § 66 der BO. von 1881. Der 62 Abs. 2, welcher vorschrieb, daß die Bauweise sämmtlicher an der Baulinie aufzuführenden Gebäude mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinstimmen müsse, ist ausgefallen, weil in seiner gesetzlichen Begründung, wie in seiner Anwendung bedenklich und in dem Landtagsbeschlusse vom 21. April 1890 beanstandet.

2. Hiernach dürfen die in § 6 Abs. 2 bezeichneten Bauwerke als Nebengebäude in Städten und in Märkten mit geschlossener Bauweise nur mit besonderer Bewilligung an die Baulinie gestellt werden. Vgl. § 55 Note 3.

3. Mit Rücksicht auf diese Bestimmung und Art. 101 Abs. 3 des PStG. wurde durch Min.Entschl. vom 10. April 1887 Nr. 4440 eine ortspolizeiliche Vorschrift außer Kraft gesetzt, welche vorschrieb, daß an der Baulinie gewisser Straßen nur Gebäude mit mindestens 12 m Frontlänge errichtet werden dürfen. Ebensowenig wird eine Vorschrift des Inhalts zulässig sein, daß an gewissen Straßen ebenerdige oder einstöckige Häuser ausgeschlossen sein sollen.

4. Wenn eine Stadt dieser Größe glaubt, mit obigen Bestimmungen örtlicher Verhältnisse halber nicht ausreichen zu können, so

bleibt derselben unbenommen, den in Art. 101 Abs. 3 des PStG. ihr eröffneten Weg ortspolizeilicher Vorschriften zu betreten, wobei natürlich ebensowenig wie in der BO. die gesetzliche Kostenschranke überschritten werden kann. Für die Berücksichtigung der Verhältnisse einer einzelnen Stadt ist in einer allgemeinen Bauordnung kein Platz und auch kein Bedürfnis, da sie sich auf gesetzlichem Wege selber helfen kann.

§ 54.[1])

Die Räume, in welche hölzerne Haupttreppen in Wohngebäuden zu stehen kommen, müssen mit massiven Mauern von mindestens 0,25 m Stärke umgeben[2]) und von den Speichern nach § 26 Abs. 5 und 6 getrennt, die Treppen aber von unten mit einer verputzten Decke versehen werden.

Auch die vom obersten Stockwerke zu dem Dachraume führenden Treppen müssen zwischen massiven Mauern von vorbezeichneter Stärke liegen.

Haupttreppen müssen in jedem Stockwerk mit mindestens Einem leicht zu öffnenden Fenster von gehöriger Größe versehen sein, welches direkt ins Freie geht.

Diese Vorschriften sind auf bestehende Gebäude, wo es möglich ist,[3]) dann anzuwenden, wenn wenigstens ein ganzes Stockwerk eine wesentliche Umgestaltung erhält.

1. Nach § 71 der früheren BO. mußten hölzerne Treppen in Wohngebäuden der Märkte mit nicht geschlossener Bauweise und von Dörfern mit geschlossener Bauweise von unten mit einem Mörtelverputze versehen sein. Diese Vorschrift ist in die neue Bauordnung nicht mehr aufgenommen worden; der Verputz kann also fortan in den Ortschaften unterbleiben, auf welche § 54 keine Anwendung findet.

2. Dem Zwecke des § 54 Abs. 1 hinsichtlich der Treppenumfassungen ist genügt, wenn nur diejenigen Mauern, an welche sich die Stockwerkstreppen bezw. deren Wangen unmittelbar anlehnen, in der Stärke von 0,25 m aufgeführt werden (Min.Entschl. vom 23. Mai 1884 Nr. 5569).

3. Die Worte „wo es möglich ist" sind nicht auf das technisch Mögliche zu beschränken, sondern in dem weiteren Sinne aufzufassen: „wo es ohne unverhältnismäßige Kosten und Schwierigkeiten geschehen kann". (Min.Entschl. vom 25. September 1891 Nr. 14847.)

b) für Märkte mit nicht geschlossener Bauweise und für Bauten auf dem Lande, dann im Hochgebirge u. s. w.

§ 55.

In Märkten mit nicht geschlossener Bauweise[1]) und auf dem Lande sind zwar gleichfalls die Rücksichten auf Feuersicherheit, Festigkeit der Bauführung und auf Gesundheit im allgemeinen maßgebend, jedoch kann von den Bestimmungen der §§ 25, 32, 33, 34, 35, 36, 38 und 39[2]) insoweit Umgang genommen werden, als dies mit Rücksicht auf die Baulinie, die Feuersicherheit und Gesundheit nach den örtlichen Verhältnissen von der Baupolizeibehörde für zulässig erachtet wird.[3])

1. Die Beurteilung der Frage, ob in einem Markte die geschlossene oder die nicht geschlossene Bauweise vorherrsche, ist dem Ermessen der Baupolizeibehörde anheimgegeben. Es dürfte sich rechtfertigen lassen, die Bauweise eines Ortes als nicht geschlossen dann zu erachten, wenn die Mehrzahl der Anwesen mit den dazu gehörigen Gebäuden von den Gebäuden anderer Anwesen durch Gärten, Höfe, Straßen oder sonstige erheblichere Zwischenräume getrennt ist; wogegen als Ortschaften mit geschlossener Bauweise diejenigen Ortschaften zu betrachten sein dürften, deren Anwesen in größeren Gebäudegruppen mit ihren Haupt- und Nebengebäuden unmittelbar zusammenhängen oder doch nur durch unbedeutende kleinere Zwischenräume (Reihen, Gänge 2c. 2c.) von einander getrennt sind.

Dem bei den Landtags-Verhandlungen von 1890 geäußerten Wunsche, diese Frage in der BO. zu entscheiden, konnte bei der Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse nicht entsprochen werden. Dieselbe scheint übrigens insoferne nicht von praktischer Bedeutung zu sein, als jede Distriktspolizeibehörde in Anwendung der früheren BO. sich schon längst schlüssig gemacht haben muß, ob sie einen Markt ihres Bezirkes als geschlossen gebaut anzusehen habe oder nicht. Ist die betreffende Gemeinde mit der getroffenen Entscheidung nicht zufrieden, so mag sie die Frage bis zur obersten Instanz weiter verfolgen.

Jedenfalls ist es unzulässig, einen Markt nach einzelnen Gebäudegruppen verschieden, teils als geschlossen teils als nicht geschlossen gebaut zu behandeln.

2. Zu den bisherigen Bestimmungen hat die neue BO. noch die §§ 33 und 34, die Keller- und die Dachwohnungen betr., hinzugefügt.

3. Die Anwendung des § 55 setzt im Einzelfalle eine Beschlußfassung der Baupolizeibehörde voraus, auch dann, wenn sonst der Bau oder dessen Abänderung nicht genehmigungspflichtig ist, z. B. gemäß § 7 Ziff. 4 die Herstellung einer Keller- oder Dachwohnung in einem Markte mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande.

Wer hierbei von einer Vorschrift in den §§ 33, 34 entbunden zu werden wünscht, hat dies bei der Distriktspolizeibehörde nachzusuchen. Mit einem Plane wird das Gesuch nur dann belegt werden müssen, wenn ein solcher zur Beurteilung des Gesuchs nötig ist, worüber die Behörde zu befinden hat.

§ 56.

Im Hochgebirge, im bayerischen Walde, in den mit diesem Walde oder mit dem Böhmerwalde in gleicher Höhenlage befindlichen und denselben klimatischen Verhältnissen unterliegenden Waldbezirken der Oberpfalz, im Fichtel- und Rhöngebirge, im Spessart, Odenwalde und im fränkischen Walde kann gestattet werden, daß Wohn- und Nebengebäude in Dörfern mit nicht geschlossener Bauweise, in Weilern und Einöden auch aus Blockwänden mit oder ohne Verschalung, Verschindelung oder Verschieferung auf gemauertem Sockel ausgeführt werden. Bei Nebengebäuden ohne Feuerstätten kann auch von Blockwänden abgesehen werden.[1])

In den in Abs. 1 bezeichneten Gegenden kann in Dörfern mit nicht geschlossener Bauweise, dann in Weilern und in Einöden die Verwendung von Holzschindeln zur Eindeckung von Gebäuden von der Baupolizeibehörde unter der Voraussetzung gestattet werden, daß die mit diesem Material einzudeckenden Bauten mindestens 30 m von fremden Gebäuden entfernt sind.[2])

Die gänzliche oder teilweise Erneuerung einer nicht feuersicheren Eindeckung an bestehenden Gebäuden in den in Abs. 1 bezeichneten Gegenden ist allgemein ohne Unterscheidung der Eigenschaft und der Bauart der Ortschaften und ohne Rücksicht auf das Eindeckungsmaterial sowie auf die Entfernung der Gebäude unter sich zulässig.[3])[4])

Unter „Hochgebirge" werden beim Vollzuge vorstehender Bestimmungen alle Gegenden der Alpen und Voralpen sowie des ihnen angeschlossenen gebirgigen Vorlandes verstanden, bei denen die Höhenlage und die klimatischen Verhältnisse in ähnlicher Weise wie in den übrigen in Abs. 1 bemerkten Gegenden gestaltet sind.

1. Dem Sinne und der Absicht des § 56 Abs. 1 entspricht es

Umfassungen von mit Holz ausgeblocktem Fachwerk den Blockwänden gleichzustellen (Min.Entsch. vom 18. Dezember 1884 Nr. 15664). Nach dem dem Abs. 1 am Schlusse beigefügten neuen Satze können nunmehr bei Nebengebäuden ohne Feuerstätten auch bloße Bretterverschalungen zugelassen werden. Selbstverständlich greift auch in diesen Gegenden die Erleichterung in § 31 Abs. 5 und § 44 Abs. 5 für die nicht genehmigungspflichtigen Bauten Platz.

2. In der Sitzung der Kammer der Abgeordneten vom 15. Januar 1888 (Sten. Ber. II S. 65 ff.) wurde der Wunsch nach Ermäßigung der hier geforderten Entfernung vertreten, und ist demzufolge nunmehr das Maß von 40 m auf 30 m abgemindert. Die Entfernung von den Gebäuden desselben Anwesens kommt überhaupt bei § 56 nicht in Betracht.

3. Zur Herbeiführung einer gleichmäßigen Auslegung des Abs. 3 ist in einer Min.Entschl. vom 10. Dezember 1887 Nr. 16553 erläuternd bemerkt, daß die Vorschrift in § 39 Abs. 2 (jetzt § 31 Abs. 2) auf Gebäude im Hochgebirge überhaupt nicht angewendet werden darf, weil dort gemäß § 75 Abs. 3 (jetzt § 56 Abs. 3) die gänzliche oder teilweise Erneuerung einer nicht feuersicheren Eindeckung an bestehenden Gebäuden unterschiedslos als zulässig erklärt ist. Hienach kommt der Umstand hier nicht in Betracht, ob eine Erneuerung oder konstruktive Aenderung des Dachstuhles in Frage steht, ferner, ob die baulichen Zustände des Gebäudes die Eindeckung mit ortsüblichem feuersicheren Material gestatten. Diese Auslegung ist nunmehr durch Einschaltung der Worte „vorbehaltlich der erwähnten Ausnahmen" in § 31 Abs. 2 außer Zweifel gestellt.

4. Der Begriff eines bestehenden Gebäudes wird durch bauliche Aenderungen, welche seine Zweckbestimmung verändern, z. B. durch den Einbau von Wohnräumen oder Stallungen in eine Scheune nicht immer alteriert, wohl aber durch gänzlichen Abbruch und Wiederaufbau wenn auch auf derselben Stelle und mit derselben Zweckbestimmung. Auch die Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes durch Verlängerung oder Aufbau schließt die Anwendung des Abs. 3 nicht aus, wohl aber der Anbau eines neuen Gebäudes die Anwendung auf das letztere.

c) für Villenbauten (Landhäuser).*)

§ 57.

Bei freistehenden Villen darf mit baupolizeilicher Bewilligung ausnahmsweise von den bestehenden Vorschriften abgewichen werden, wenn hierdurch keinerlei Gefahr für Nachbargebäude erwächst und die Festigkeit der Bauführung nicht beeinträchtigt wird; die Bestimmungen über Feuerstätten und Kamine müssen aber auch in diesem Falle eingehalten werden.

*) Diese Bestimmungen gelten gleichmäßig für Villenbauten in

Städten, Märkten und auf dem Lande. Durch dieselben ist der Baupolizeibehörde die Ermächtigung erteilt, sowohl bei Aufführung neuer Villen als auch bei Hauptreparaturen und Hauptänderungen an solchen ausnahmsweise Abweichungen von den Vorschriften der BO. zu bewilligen. Will der Bauführende von diesen Vorschriften auch bei solchen Bauänderungen und Reparaturen, welche nach §§ 6—8 einer Genehmigung nicht bedürfen, abweichen, so hat er um die Bewilligung zur Abweichung bei der Baupolizeibehörde nachzusuchen und das Gesuch, falls dies zur Beurteitung desselben nötig ist, mit einem Plane zu belegen.

Daß die Bestimmungen über Feuerstätten und Kamine (§§ 17 bis 23) stets eingehalten werden müssen, ist ausdrücklich vorgeschrieben, desgleichen die feuerpolizeiliche Rücksichtnahme auf Nachbargebäude und die Bedachtnahme auf die Festigkeit der Bauführung. Innerhalb dieser Schranken hat sich die Dispensbefugnis zu halten, im übrigen ist der Behörde freier Spielraum gegeben. Die Rücksichtnahme auf die Gesundheit darf als selbstverständlich gelten, wenn auch nicht gerade Villenbauten in Frage wären.

Der § 57 wird übrigens nicht auf jedes einzelstehende herrschaftliche Wohngebäude, sondern nur auf solche anzuwenden sein, welche wirklich villenartigen Charakter haben. Vorgärten, Veranden, offene Balkone, Erker und Thürmchen in möglichst malerischer Komposition werden als die charakteristischen Eigentümlichkeiten des modernen Villenbaues anzusehen sein. Aber auch bei eigentlichen Villenbauten werden Ausnahmen von den Bauvorschriften, abgesehen von den in § 57 selbst gesteckten Grenzen, nur dann zu bewilligen sein, wenn ein genügendes Motiv für die Ausnahme vorliegt.

IV. Zuständigkeit und Verfahren.

§ 58.*)

Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen steht für die einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städte den Stadtmagistraten, für alle übrigen Orte den Bezirksämtern zu.

Die Bescheidung dieser Anträge und Projekte erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierungen, Kammern des Innern, in erster und durch das Staatsministerium des Innern in zweiter und letzter Instanz; für die übrigen Orte durch die Bezirksämter in erster und durch die Kreisregierungen, Kammern des Innern, in zweiter und letzter Instanz.

*) Die Vorschrift in § 65 Abs. 2, wonach die Verhandlungen thunlichst zu beschleunigen sind, ist auch hierher zu beziehen.

Das Oberaufsichtsrecht des k. StM. des Innern greift auch bei den Verhandlungen über Baulinien und Höhenlagen Platz. (Vergl. die Anm. zu § 65 am Schlusse, desgl. Anm. 1 zu § 77.)

§ 59.*)

Wo die Baulinien noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung, insoweit hierzu überhaupt ein Bedürfnis besteht, von Amtswegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbefehle beizubringen.

*) Nachdem zur Kenntnis des k. StM. des Innern gekommen ist, daß bei dem Vollzuge der Bestimmungen über die Festsetzung der Baulinien die bestehenden Verhältnisse nicht immer entsprechend berücksichtigt und vielfach allzugroße Anforderungen an die Gemeinden gestellt werden, so wurde durch Min.Entschl. vom 25. Januar 1880 (Minist.Amtsbl. S. 74) auf die Bestimmungen in §§ 1—4 und § 80 der f. BO. (§§ 1—4 u. § 59 der n. BO.) unter dem Bemerken hingewiesen, daß hiernach die Festsetzung von Baulinien nur, insoweit ein Bedürfnis hierfür besteht, zu erfolgen hat, daß die Ausdehnung der Baulinienfeststellung auf das Maß dieses Bedürfnisses zu beschränken, und daß hierbei den bestehenden Verhältnissen, insbesondere den bereits vorhandenen Gebäuden — soferne die Interessen des Verkehres und der Gesundheit es gestatten — die thunlichste Bedachtnahme und Schonung zuzuwenden ist.

Ein Bedürfnis zur Instruktion und Beschlußfassung wird insbesondere dann nicht vorliegen, wenn unter Zustimmung der Beteiligten, auch der Gemeinde die bestehende Häuserflucht von der Baupolizeibehörde (in unmittelbaren Städten vom Magistrat) als Baulinie anerkannt wird. Anders, wenn die unbebaute Eigentumsgrenze gegen die Straße oder eine Einfriedung als künftige Baulinie gelten soll, in welchem Falle dieselbe der Festsetzung durch die zuständige Behörde bedarf. Vergl. auch Note 3 zu § 1.

§ 60.

Ist die Abänderung bestehender Baulinien oder Höhenlagen beabsichtigt, so haben diejenigen, welche solche Abänderungen beantragen, die Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.

§ 61.

Vor der Beschlußfassung über die in den §§ 59 und 60 bezeichneten Anträge und Projekte sind alle hierbei Beteiligten[1]) mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsicht-

nahme aufzulegen, wovon die aktenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.

Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die beteiligte Nachbargemeinde zu hören.[2][3][4]

1. Denselben soll hierdurch Gelegenheit geboten werden, vor der Beschlußfassung über eine Baulinie ihre Wünsche vollständig darzulegen, und eine Ausgleichung etwaiger Differenzen, z. B. über die Richtung der Baulinie, zu erleichtern. — Bei einem Schul- und Meßnerhause kommt auch die betreffende Kirchenstiftung bezw. Kirchenverwaltung als Beteiligte in Betracht. (Min.Entschl. vom 17. März 1888 Nr. 3601.)

2. Abs. 2 ist neu. Hiernach wird die Nachbargemeinde zu hören sein, nicht bloß wenn eine Baulinie sich über die Gemeindegrenze fortsetzt, oder die beiden Seiten einer Straße verschiedenen Gemeindebezirken angehören, sondern auch dann, wenn bei Führung einer Baulinie längs der Gemeindegrenze das Interesse der Nachbargemeinde berührt wird. Selbstverständlich ist, wenn solche Verhältnisse vorliegen, auch die Dorfgemeinde bei Baulinien- und Höhenlage-Projekten des benachbarten Stadtbezirks zu hören.

Die Nachbargemeinde hat vor Abgabe ihrer Erklärung auch ihrerseits das in Abs. 1 vorgeschriebene Verfahren durchzuführen und die beteiligten Grundbesitzer ihres Gemeindebezirkes mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören.

3. Daß das in § 61 vorgeschriebene Verfahren auch bei Festsetzung von Höhenlagen (Niveaux) Platz greift, ergiebt sich aus dem Wortlaut der §§ 58 u. 60.

4. Die Genehmigung zur Vornahme von Hauptänderungen und Hauptreparaturen an bestehenden Gebäuden darf durch nebenhergehende Verhandlungen über Festsetzung oder Abänderung von Baulinien nur dann aufgehalten werden, wenn die bauliche Aenderung von der in § 1 Abs. 1 oder 2 bezeichneten Art ist und im letzteren Falle nicht von der Einhaltung der künftigen Baulinie Umgang genommen werden kann.

§ 62.[1][2]

1. Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Beteiligten anheim.[3]

Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehalten; letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.[4])

Die Bewilligung[5]) zu Bauführungen[6]) in neuen Bauanlagen[7]) von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern darf erst erteilt werden, wenn vorher die Herstellung des Straßenkörpers[8]) für den treffenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße[9]) gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.[10])[11])

Wurde infolge dieser Auflage seitens der Baupolizeibehörde[12]) auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt,[13]) so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau[14]) auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten notwendigen Aufwand[15]) geleistet oder durch Kaution gesichert ist.

Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die nur an einer Straßenseite angrenzenden Eigentümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten.

Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Baupolizeibehörde auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgestellt.[16])

1. Dieser Paragraph ist wörtlich aus der früheren BO. (§ 81) übernommen; die ersten beiden Absätze finden sich schon in der ersten allg. BO. vom 30. Juni 1864 (Reg.Bl. S. 853). Die jetzigen Absätze 3—6 verdanken ihre Entstehung einem von dem Abg. Gunzenhäuser im Landtag 1879/80 gestellten und von beiden Kammern angenommenen Antrage, welcher fast wörtlich in die BO. aufgenommen wurde. (Vergl. Verh. d. K. d. Abg. 1879/80 Beil.Bd. 9 S. 802).

Die frühere Bestimmung (§ 83 Abs. 3 der allg. BO. vom 30. August 1877 (Reg.Bl. S. 490) lautete:

„Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern

darf erst dann erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage gesichert ist." Gunzenhäuser wollte mit seinem Antrage hauptsächlich eine doppelte Erleichterung der Bauunternehmer herbeiführen: einmal, daß nicht gefordert werden müsse, die Straße in allen Teilen quantitativ und qualitativ sofort herzustellen, sondern daß hiefür eine Frist gegönnt und daß nur Sicherheit für spätere Herstellung der Straße geleistet werde, wozu auch die Aussicht des baldigen Ausbaues der Straße genügen soll; — sodann daß dem Baulustigen, welcher die Straße herstelle, gegen die an derselben Straße später Bauenden Entschädigung pro rata vorbehalten werde. (S. obige Verh. S. 802, dann Sten. Ber. Bd. 4 S. 873 f.)

2. Der § 62 behandelt zwei an sich verschiedene Dinge, nemlich in den ersten beiden Absätzen die Grundabtretung zur öffentlichen Straße und in den folgenden Absätzen die Verpflichtung zur Herstellung des Straßenkörpers in neuen Bauanlagen. In der Bauordnung für München vom 3. April 1879 (Reg.Bl. S. 476, 478) sind beide Materien auch äußerlich getrennt und in zwei verschiedenen Paragraphen (§§ 80 u. 88) behandelt.

Man wird hieraus folgern dürfen, daß auch in neuen Bauanlagen die Grunderwerbung zur Straße nach Abs. 1 zu behandeln ist, und daß demjenigen, welchem in solchen Anlagen die Herstellung des Straßenkörpers obliegt, um deswillen nicht auch die Grunderwerbung zur Last fällt; m. a. W., daß die Abs. 3—6 auf die Kosten für Grunderwerbung nicht anzuwenden sind.

In Preußen, Württemberg und Baden werden allerdings die Kosten für den Grunderwerb mit denen für die Straßenherstellung gleich behandelt. S. auch Anm. 8 unten.

3. Diese Bestimmung bezieht sich sowohl auf bereits bestehende Straßen, welche erweitert oder reguliert werden sollen, wie auch auf neue Straßenanlagen.

Will eine Gemeinde den Bau oder die Regulierung einer Straße beschleunigen und damit nicht warten, bis an derselben successive gebaut wird oder die vorhandenen Bauwerke verfallen, so wird sie die erforderlichen Grundflächen kaufen und auf ihre Kosten freilegen müssen, wie ein Privatmann.

Wo die Gemeinde aber wartet und die Grundabtretungsfrage an sich herankommen läßt, hat sich nach der Praxis die Regel gebildet, daß für unüberbaute Flächen in keinem Falle und für überbaute nur dann Entschädigung gewährt wird, wenn die hinter der Baulinie verbleibende Restfläche eine bauordnungsmäßige Bebauung überhaupt oder in der bisherigen Art nicht mehr gestattet. Doch kommen Entschädigungen auch in anderen Fällen vor; das sind aber Ausnahmen und es wäre zu wünschen, daß hierin mehr Billigkeit geübt würde, als thatsächlich der Fall ist.

Für die Vorenthaltung einer Entschädigung wird geltend gemacht, daß schon nach allgemeinen Rechtsregeln der Eigentümer sich die Beschränkung der Baufreiheit infolge einer Baulinienfestsetzung, sowie

aus Rücksichten der Bau-, Feuer- und Gesundheitspolizei gefallen lassen müsse, daß außerdem die Grundbesitzer bei Anlegung einer Straße durch Umwandlung ihrer Wiesen und Felder in Bauplätze großen Gewinn machen, auch aus der Regulierung und Erweiterung bestehender Straßen viele Vorteile ziehen, und daß endlich nur auf diese Weise gewinnsüchtigen Spekulationen vorgebeugt, sowie das Zustandekommen von im öffentlichen Interesse notwendigen Verbesserungen gesichert werden könne.

Das bayer. Expropriationsgesetz vom 17. Nov. 1837 gewährt bekanntlich für Ortsstraßen kein Expropriationsrecht. Doch kann auch für Neuanlegung, Regulierung und Erweiterung von Ortsstraßen und Gemeindewegen die Zwangsenteignung zugelassen werden, wenn das Unternehmen gemäß Art. I lit. A Ziff. 13 als eine „Vorkehrung zu wesentlich notwendigen sanitäts- oder sicherheitspolizeilichen Zwecken" erscheint oder hiebei andere Zwecke in Frage kommen, für welche das Gesetz die Zwangsenteignung gestattet.

In neuerer Zeit wird sehr häufig, von größeren Städten aus, um generelle Ausdehnung des Expropriationsrechts auf Ortsstraßen geworben, und es ist richtig, daß fast in allen deutschen Staaten den Gemeinden dieses Recht zu Gunsten ihrer Ortsstraßen zugestanden ist. Da das Expropriationsgesetz vom 17. November 1837 in Art. XXII ausdrücklich als Verfassungsgesetz erklärt ist, wird für eine Abänderung desselben während der bestehenden Regentschaft ein Landtagsbeschluß nicht zu erlangen sein. Indessen möchte den Gemeinden, die so sehr nach einer solchen Abänderung verlangen, zu bedenken gegeben werden, daß sie so billig, oder richtiger gesagt: kostenlos dann die für ihre Straßen erforderlichen Grundflächen, wie unter der dermaligen Gesetzgebung nicht mehr erwerben würden. Denn mit dem Expropriationsrechte müßte, wie die Gesetzgebung anderer Staaten zeigt, auch für viele Fälle eine Expropriationspflicht der Gemeinden in dem Sinne statuiert werden, daß sie auch wider ihren Willen zur Enteignung verpflichtet würden. Zweifellos würde auch die Entschädigungspflicht der Gemeinde gegenüber der bisherigen Uebung, für welche die Baupolizei eine bequeme Handhabe bietet, ganz erheblich erweitert werden. So sehr sich also die Maßregel im allgemeinen Interesse empfehlen mag, im finanziellen Interesse der Gemeinden wird sie kaum gelegen sein.

4. Die Praxis hat die hier allerdings nur mit einem Sollen vorgezeichnete Regel aus dem Grunde, weil man über die Grundabtretung nicht recht verhandeln kann, solange die neue Baulinie nicht festgesetzt ist, zur Ausnahme gemacht. Thatsächlich wird in der Regel die Baulinie festgesetzt und die Erledigung der Grundabtretungsfrage vorbehalten. Wo der Eingriff in überbautes Eigentum so einschneidend ist, daß Abtretung ohne Entschädigung billigerweise nicht verlangt werden kann, wird auch häufig die rechtliche Wirkung der Baulinienfestsetzung solange suspendiert, bis Uebereinkommen wegen der Grundabtretung erzielt ist. Wird dieses Uebereinkommen durch übertriebene Forderungen des Eigentümers ver-

eitelt, gilt die Bedingung nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen (vergl. J. A. Seuffert, Pandektenrecht IV. Aufl. § 77 Note 6) als erfüllt. Min.Entschl. vom 1. Dezember 1893 Nr. 21104.

5. Die Abs. 3—6 handeln von den Verpflichtungen des ersten Bauunternehmers in neuen Bauanlagen und der an solche angrenzenden Eigentümer, welche später bauen. Diese Bestimmungen haben ein hauptsächliches Interesse für die in raschem Anwachsen begriffenen größeren Städte und bezwecken, die Lasten der Gemeinden zu erleichtern, indem sie bei Anlage von neuen Straßen und Plätzen die Herstellung des Straßenkörpers oder den Betrag der hiefür notwendigen Kosten dem Unternehmer der neuen Anlage und den angrenzenden Eigentümern überbürden, und zwar aus der richtigen Erwägung, daß dieselben von der Anlage vorwiegend Nutzen ziehen.

Aehnliche Bestimmungen enthalten die allgemeine BO. für das Königreich Württemberg vom 6. Oktober 1872, das großh. Badische Gesetz, die Anlage von Ortsstraßen betr., vom 20. Februar 1868, sowie das Preußische Gesetz, die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften betr., vom 2. Juli 1875. Der Zweck, den diese Gesetze verfolgen, ist gemeinsam mit den in Rede stehenden Bestimmungen unserer BO. der, die Interessen der Gemeinden mit denen der Grundeigentümer auszugleichen; die vergleichsweise geringsten Anforderungen an die letzteren werden zweifellos in unserer BO. gestellt.

Für die rechtliche Beurteilung der in Abs. 3—6 enthaltenen Bestimmungen ist als maßgebend im Auge zu behalten, daß sie sich als baupolizeiliche Anordnungen darstellen. Die Legalität derselben kann um so weniger bezweifelt werden, als über ihren Erlaß die drei Gesetzgebungsfaktoren einverstanden waren; dieselbe ist auch niemals ernstlich bestritten worden. Durch diese Anordnungen sind öffentlichrechtliche Verpflichtungen geschaffen, deren Erfüllung zunächst durch Verweigerung der Bauerlaubnis, eventuell durch Strafe auf Grund des § 367 Ziff. 15 des RStG. und durch polizeilichen Zwangsvollzug auf Grund der Art. 18, 20 u. 105 des PStGB., in Fällen der Kautionsleistung auch durch administrative und bei Immobilien-Kaution durch gerichtliche Zwangsvollstreckung gesichert ist.

6. Unter „Bauführung" ist hier nur die Aufführung neuer Gebäude zu verstehen. Bereits bestehende Gebäude, an welchen Reparaturen und selbst Hauptänderungen vorgenommen werden, fallen nicht unter diese Bestimmungen. (Min.Entschl. vom 9. Mai 1883 Nr. 5816). Ebensowenig sind dieselben anwendbar, wenn es sich nur um die Errichtung von Zäunen, Einfriedungen u. dergl. handelt (Min.Entschl. vom 10. Mai 1883 Nr. 6856).

7. Unter „neuen Bauanlagen" ist zunächst die Anlegung von neuen Straßen und Plätzen zu verstehen, ferner die Verlängerung von bereits bestehenden Straßen, da auch in diesem Falle auf einer Fläche, wo bisher eine Straße noch nicht bestand, eine solche neu angelegt wird. Das preuß. Gesetz vom 2. Juli 1875 zählt hieher noch das Anbauen an schon vorhandenen, bisher unbebauten Straßen

und Straßenteilen, indem es hierunter die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes neu angelegten, zur Bebauung bestimmten und noch nicht bebauten Straßen begreift. Auch dieser Fall wird unter die neuen Bauanlagen der BO. zu subsumieren sein. Dagegen können die Bestimmungen auf alte, längst bestehende Straßen — d. h. Ortsstraßen, Häuserstraßen im Gegensatze zu bloßen Feldwegen, Landstraßen, — nicht angewendet werden, auch nicht auf die Regulierung und Erweiterung solcher alten Straßen, es müßte denn sein, daß dadurch ihr Charakter völlig verändert würde in dem Sinne, daß man von einer neuen Bauanlage sprechen könnte.

8. Es kann nur Herstellung des Straßenkörpers verlangt werden, wozu auch die erforderlichen Ueberbrückungen, und je nach den örtlichen Verhältnissen, insbesondere in unmittelbaren Städten Pflasterung und Randsteinsetzung gehören (RE. vom 3. Januar 1894 Nr. 21292), nicht aber die Herstellung von Vorrichtungen zur Hausentwässerung, Wasserversorgung und Straßenbeleuchtung, auch nicht die Unterhaltung der Straße.

Ergibt sich über Art und Umfang der Verpflichtungen z. B. über die Pflasterart Streit zwischen der Gemeinde und den Pflichtigen, so entscheidet hierüber die Baupolizeibehörde.

Die BO. von 1877 legte dem Bauunternehmer auch die Verpflichtung zur Unterhaltung des Straßenkörpers, und zwar ohne Zeitbeschränkung auf. Hienach war es lediglich der betr. Gemeinde anheimgegeben, ob und wann sie sich zur Uebernahme der Unterhaltung der Straße herbeilassen wollte. Dies war unbillig und stand im Widerspruch mit Art. 38 der diesrh. Gem.Ordn. vom 29. April 1869, welcher die Sorge für Unterhaltung und Reinlichkeit der Ortsstraßen zu den gesetzlichen Obliegenheiten der Gemeinden zählt. Der Landtag hat daher zu dem Antrag Gunzenhäuser (s. Anm. 1) wörtlich beschlossen: „Auf die Kosten, welche für die Unterhaltung der Straße seit deren Anlage erwachsen sind, erstreckt sich diese Bestimmung nicht.“ Diesem Beschlusse hat die BO. von 1881 dadurch Rechnung getragen, daß sie die Verpflichtung zur Unterhaltung der Straße in den § 81 (nun 62) nicht mehr aufnahm.

Es ist schon in Anm. 2 bemerkt, daß die Grunderwerbung nicht mit der Herstellung des Straßenkörpers zusammenzuwerfen, sondern nach Abs. 1 des § 62 zu behandeln sei. Ist freilich der erste Bauunternehmer zugleich der einzige Angrenzer der neuen Bauanlage, dann fällt beides thatsächlich zusammen. Sind aber verschiedene Angrenzer vorhanden, so kann dem ersten Bauunternehmer nur, soweit die zur Straße erforderliche Fläche ihm gehört, die Grundabtretung zugemutet werden; im übrigen fällt sie dem Uebereinkommen zwischen der Gemeinde und den sonstigen Angrenzern anheim. Dies kann unter Umständen die dem ersten Bauunternehmer obliegende Herstellung des Straßenkörpers verzögern oder auch unmöglich machen; allein an der rechtlichen Stellung der Beteiligten wird dadurch nichts geändert.

9. Nach § 83 Abs. 3 der BO. von 1877 mußte die Herstellung

und Unterhaltung des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage gesichert sein. Da dieser nicht näher erläuterte Ausdruck in verschiedenem Sinne ausgelegt werden konnte, und infolge dessen in der That auch der Vollzug sich nicht gleichmäßig gestaltete, so wurde in Abs. 3 des § 81 der früheren BO. (nun § 62) genau bestimmt, welche Anforderungen in Bezug auf die Ausdehnung der in Frage kommenden Straßenstrecken gestellt werden können.

10. Die Sicherung ist als gegeben zu erachten, wenn die Gemeinde erklärt, die Straße in angemessener Zeit selbst herzustellen. Abgesehen von diesem Falle, obliegt die Sicherung dem ersten Bauunternehmer. In welcher Weise die Sicherstellung zu erfolgen hat, wird in Ermangelung einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Bauunternehmer durch die Baupolizeibehörde zu bestimmen sein.

11. Bei Eckhäusern genügt es, wenn die eine der betreffenden Straßen hergestellt und bezw. deren Herstellung sicher gestellt ist, und entspricht es der Praxis, für die andere Straße nur bis zu deren Mitte auf die Länge des Baugrundstücks Sicherstellung zu verlangen.

12. „Seitens der Baupolizeibehörde" wird nicht der Straßenkörper hergestellt, sondern die Auflage gemacht. Die Worte sind daher so zu verstehen, wie wenn es hieße: Wurde infolge dieser seitens der Baupolizeibehörde gemachten Auflage ꝛc. Dieser Sinn ergibt sich klar aus der Fassung des Antrages Gunzenhäuser.

13. Von wem der Straßenkörper hergestellt wird, ist für die Anwendung der Bestimmung gleichgültig. In der Regel wird die Herstellung durch die Gemeinde geschehen, schon um deßwillen, weil gleichzeitig mit der Herstellung des Straßenkörpers zweckmäßig die Herstellung des Straßenkanals und der Gas- und Wasserleitung verbunden wird.

14. Unter Neubau ist hier jedes neue Gebäude, auch ein Rückgebäude zu verstehen, soferne die Herstellung nach § 6 polizeilicher Genehmigung bedarf.

15. Was als notwendiger Aufwand anzusehen ist, entscheidet im Streitfalle die Baupolizeibehörde. Als Maßstab für die Verteilung des Ersatzes wird in Ermangelung anderweitiger Vereinbarung die Frontlänge der Grundstücke an der Straße der Entscheidung zu Grunde zu legen sein.

Ist die Straße einmal ordnungsmäßig ausgebaut, so fallen spätere Verbesserungen den Angrenzern nicht mehr zur Last; nimmt dagegen die Gemeinde den Ausbau in der Weise vor, daß sie successive zunächst einen provisorischen und erst später den fertigen Zustand herstellt, so haben die Bauunternehmer auch für die Kosten dieser Nacharbeit aufzukommen. Min.Entschl. vom 3. Januar 1894 Nr. 12292.

Die zum Ersatz geeigneten Kosten sind Aufwendungen in rem d. h. zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und treffen daher den jeweiligen Eigentümer, wenn vor deren Fälligkeit ein Besitzwechsel stattgefunden hat.

16. Bei den mehrfach citierten Verh. d. K. d. Abg. wurde im Beil.Bd. 9 S. 792 ausdrücklich konstatiert, daß durch die getroffenen

Bestimmungen die freieste Bewegung für etwaige anderweitige Vereinbarungen zwischen den Gemeinden und den Baulustigen in keiner Weise gehemmt sein soll. Da die Bestimmungen erlassen sind, um die Straßenlast der Gemeinden zu verringern, also zum Vorteil der Gemeinde, so ist nicht zu zweifeln, daß die Gemeinden an den Verpflichtungen der Bauunternehmer, soweit nicht polizeiliche Interessen entgegenstehen, beliebig nachlassen und unter Umständen ganz darauf verzichten können. Auf der andern Seite ist aber auch klar, daß die Gemeinden von den Baulustigen nicht mehr verlangen dürfen, als die BO. gestattet.

Dabei können allerdings beiderseits freiwillige Vereinbarungen vorkommen, die nicht in den Rahmen der BO. fallen; dieselben sind aber rein privatrechtlicher Natur und können auch nur auf civilprozessualem Wege, nicht mit Hilfe der Baupolizei verfolgt werden.

§ 63.

Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Änderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.

§ 64.

Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämmtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.

Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeinde-Registratur zu bewahren.

§ 65.

Die Instruktion und Bescheidung der Gesuche wegen Herstellung von Neubauten oder Vornahme von Hauptreparaturen oder Hauptänderungen an vorhandenen Gebäuden steht den Distriktsverwaltungsbehörden in erster, den Kreisregierungen, Kammern des Innern, in zweiter und letzter Instanz zu. Im Interesse der Beteiligten sind die Verhandlungen thunlichst zu beschleunigen.[1])

Das Staatsministerium des Innern kann beim Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von einzelnen Bestimmungen der allgemeinen Bauordnung dispensieren; hierbei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen, noch Rechte oder erhebliche Interessen eines Dritten beeinträchtigt werden.[2])

1. Es ist hervorzuheben, daß den Baupolizeibehörden die thun-

lichste Beschleunigung der Instruktion und Erledigung der Baugesuche nun in der BO. selbst zur Pflicht gemacht ist.

2. Durch die Aufnahme dieses Absatzes in die BO. von 1881 ist einem diesbezüglichen Wunsche des Landtags entgegengekommen.

Es versteht sich von selbst, daß es nicht in der Absicht der Bauordnung liegen kann, die gegebenen baupolizeilichen Vorschriften durch häufige Dispensationen illusorisch zu machen. Vielmehr soll nur beim Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse und selbst unter dieser Voraussetzung nur dann, wenn es ohne Beeinträchtigung sowohl der öffentlichen Interessen, als auch der Rechte oder erheblichen Interessen Dritter geschehen kann, dem k. Staatsministerium des Innern die Ermächtigung zur Erteilung von Dispensationen zustehen.

Welcher Art die vorausgesetzten „ganz besonderen Verhältnisse" sein müssen, läßt sich bei der Mannigfaltigkeit der Fälle kaum näher bestimmen; jedenfalls aber hat die Bauordnung nur solche Verhältnisse im Auge, welche auf das betreffende Bauobjekt Bezug haben, nicht auch solche, welche lediglich der Person des Gesuchstellers (wie z. B. die Vermögensverhältnisse u. dgl.) entnommen sind.

Die Bestimmung in § 65 Abs. 2 hat hauptsächlich den Zweck, in jenen Fällen, in welchen die Anwendung der Bauvorschriften zu unverkennbaren Härten führen würde, im Dispensationswege Abhilfe zu gewähren, soweit dies ohne Schädigung von öffentlichen und Privatinteressen möglich ist.

Die dem k. Staatsministerium des Innern eingeräumte Dispensationsbefugnis erstreckt sich nicht auf formelle Vorschriften der BO. (z. B. über die Zuständigkeit in Bausachen) und auf ortspolizeiliche Vorschriften. (Min.Entschl. vom 15. Mai 1892 Nr. 7905.) Eine Gemeindebehörde kann jedoch nicht dadurch, daß sie eine Bestimmung der Bauordnung in ihre ortspolizeilichen Vorschriften aufnimmt, die Dispensbefugnis des k. StM. des Innern in Bezug auf diese Bestimmung aufheben oder sich selbst die Befugnis beilegen, von dieser Bestimmung zu dispensieren. Beides stünde in Widerspruch mit der Bauordnung und ist durch Art. 10 des Pol.StGB. verpönt. (Min.-Entschl. vom 17. September 1893 Nr. 16091.) Was hier von ortspolizeilichen Vorschriften gesagt ist, gilt auch von distriktspolizeilichen und den oberpolizeilichen Vorschriften der Kreisregierungen. Von solchen Vorschriften kann nur diejenige Behörde dispensieren, welche dieselben erlassen hat, diese aber auch dann, wenn sie sich die Dispensbefugnis in der Vorschrift nicht ausdrücklich vorbehalten hat.

Ist ein Bau bereits ausgeführt, so kann eine Dispensation in der Regel erst dann in Frage kommen, wenn der Bauherr wegen der Bauführung bestraft ist und die Baupolizeibehörde auf Grund der im Strafurteile ausgesprochenen Ermächtigung die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes verfügt hat.

Bei der Instruktion von Baudispensationsgesuchen sind auch die etwa beteiligten Behörden (z. B. Bezirksarzt, Brandversicherungskammer) einzuvernehmen. Die k. Regierungen, K. d. J., haben so-

dann über die an sie gelangenden Gesuche die Aeußerung ihrer bautechnischen Referenten zu erheben und bei Vorlage der gepflogenen Verhandlungen auch ihr eigenes Gutachten abzugeben.

Das Oberaufsichtsrecht des k. Staatsministeriums des Innern wird durch die Bestimmung des Abs. 2 nicht berührt; vielmehr besteht dasselbe nach wie vor unverändert fort.

§ 66.[1])

Für die technische Prüfung der Baupläne sowie für die Überwachung der plangemäßen Ausführung der genehmigten Bauten muß bei den Behörden erster Instanz durch Aufstellung befähigter Sachverständiger gesorgt werden.

Zur Überwachung der plangemäßen Ausführung haben die Sachverständigen alle der baupolizeilichen Genehmigung unterliegenden neuen Gebäude sowie die bedeutenderen Hauptreparaturen und Hauptänderungen nach erfolgter Vollendung einer Besichtigung zu unterziehen; bei sonstigen Bauführungen sowie bei geringfügigeren Reparaturen und Änderungen hat eine Besichtigung nur insoweit zu erfolgen, als es gelegentlich anderer Dienstgeschäfte und ohne Verursachung besonderer Kosten thunlich erscheint.

Nach Thunlichkeit haben die Sachverständigen auch während der Bauausführung, namentlich bei größeren oder schwierigeren Bauten Nachsicht zu pflegen und die Bauführenden auf die Beseitigung der hierbei wahrgenommenen Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der Bauordnung und die von der Baupolizeibehörde getroffenen besonderen Anordnungen aufmerksam zu machen.

Für solche schon während des Baues stattfindende Besichtigungen sollen jedoch besondere Kosten den Bauführenden nicht zur Last fallen.[2])

1. Diese Bestimmungen beziehen sich nicht auf Bauführungen welche nach §§ 6—8 einer polizeilichen Genehmigung nicht bedürfen. Die Baupolizeibehörde kann zwar auch bei solchen Bauführungen eine Ueberwachung durch ihren Techniker eintreten lassen; hieraus dürfen jedoch den Bauunternehmern Kosten nicht angerechnet werden.

2. In diesem Absatze sind aus der früheren BO. die Worte: „abgesehen von den Fällen, in welchen Zuwiderhandlungen gegen baupolizeiliche Bestimmungen festgestellt werden“ fortgelassen worden;

daraus folgt, daß auch in solchen Fällen für Besichtigungen während des Baues den Bauführenden besondere Kosten nicht aufgerechnet werden dürfen. Die Weglassung obiger Worte bezweckt, die Unbefangenheit des kontrollierenden Sachverständigen außer allen Zweifel zu stellen.

§ 67.

Jeder nach § 9 einzureichende Bauplan[1]) muß mit einem Duplikate versehen und jedes der beiden Exemplare von den Bauherrn, den beteiligten Nachbarn[2]) und dem Planfertiger zum Zeichen der Anerkennung unterschrieben sein.

Die Unterschrift der beteiligten Nachbarn haben auch die im § 10 bezeichneten Entwürfe zu erhalten.

Die Ortspolizeibehörde hat, soferne sie nicht selbst zur Bescheidung des Baugesuches zuständig ist, die Vollständigkeit und Richtigkeit der auf dem Plane befindlichen Unterschriften der Beteiligten zu bestätigen[3]) und die vom Standpunkte der Ortspolizei etwa veranlaßten Erinnerungen beizufügen.

Verweigern die beteiligten Nachbarn die Planunterschrift, so ist solches auf den Plänen zu bemerken.

Den gegebenen Vorschriften nicht entsprechende oder fehlerhafte Pläne sind zur Ergänzung oder Berichtigung zurückzugeben.

1. Die Baupläne sollen in Aktenformat eingereicht werden; die Baupolizeibehöede kann dies anordnen und dem nicht entsprechende Pläne zur Umarbeitung zurückweisen (vgl. Abs. 5).

2. Unter den beteiligten Nachbarn sind zwar in der Regel nur die Angrenzer zu verstehen, unter besonderen Umständen z. B. bei engen Straßen aber auch die Besitzer der gegenüberliegenden Grundstücke. Dieselben sind diesfalls auch im Sinne des § 77 beschwerdeberechtigt. (Min.Entschl. vom 28. Juli 1889 Nr. 9451.)

3. Für die Bestätigung der Unterschriften der Beteiligten auf dem Bauplane ist zu Gunsten der Gemeindekasse eine Gebühr zu erheben, und zwar 1 ℳ bei den unmittelbaren Magistraten und 50 ₰ bei den einer Distriktspolizeibehörde untergeordneten Gemeindebehörden (Art 165 Ziff. 3 und Art. 188 des Gebührengesetzes vom $\frac{\text{18. August 1879}}{\text{22. Dezember 1889}}$, dann § 2 Abs. 1 der Verordnung vom 20. September 1879, die gebührenpflichtigen Angelegenheiten der einer Distriktspolizeibehörde untergeordneten Gemeindebehörden betr. (Ges.- u. VOBl. S. 1187). Bei den unmittelbaren Magistraten kann indes nach der diesem Absatz beigefügten Einschaltung eine Bestätigung der Unterschriften und Gebührenberechnung hiefür nicht mehr statt-

finden, wenn sie selbst zur Bescheidung des betreffenden Baugesuches zustäudig sind, was wohl immer der Fall sein wird.

§ 68.

Bei folgenden Bauführungen sind die betreffenden Behörden unter Mitteilung der Pläne mit ihren Erinnerungen zu hören, wenn nicht die Zustimmung dieser Behörden schon von den Gesuchstellern beigebracht wird:

1) bei Bauten in der Umgebung von Besitzungen der Civilliste der k. Obersthofmeisterstab, Bauabteilung;
2) bei Bauten in der Umgebung von Privatbesitzungen des Königs das Hofsekretariat;
3) bei Bauten in der Umgebung von Militär-Eigentum und innerhalb eines Festungs-Rayons-Bezirkes die betreffende Kommandantur (vgl. Reichsgesetz vom 21. Dezember 1871 Reichsgesetzblatt Seite 459 ff.);
4) bei Bauführungen an Staatsstraßen, öffentlichen Flüssen, Kanälen, oder in der Nähe von Staatsgebäuden das betreffende Bauamt; an anderweitem civilärarialischem Eigentum die betreffende Aufsichtsbehörde;
5) bei Bauten an Eisenbahneigentum oder in einer Entfernung von weniger als 60 m vom nächstgelegenen Schienengeleise die einschlägige Eisenbahnbehörde;
6) bei Bauten in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst und von monumentalen Bauwerken die Aufsichtsbehörde;
7) bei Bauten in Waldungen oder weniger als 437,8 m (1500 Fuß bayerisch) von solchen entfernt, das einschlägige k. Forstamt (Art. 47 des revidierten Forstgesetzes vom 28. März 1852, Gesetz- und Verordnungsblatt 1879 S. 1328);[1])
8) bei Bauführungen im Sinne der §§ 46, 47 und 48 die k. Brandversicherungskammer.[2])

Wenn den Erinnerungen der voraufgeführten Behörden nicht entsprochen wird, so ist ihnen von dem betreffenden Beschlusse zur Wahrung des Beschwerderechtes Kenntnis zu geben.[3])

1. Der angeführte Art. 47 lautet:

„Wenn in Waldungen oder in einer Nähe derselben von 1500 bayerischen Schuhen (437,8 m), was immer für Gebäude, insbesondere zum Zwecke neuer Ansiedlungen oder zur Errichtung von Ziegelbrennereien, Theeröfen und anderen feuergefährlichen Anlagen aufgeführt werden sollen, so ist vor Erteilung der baupolizeilichen Genehmigung das Forstamt mit seiner Erinnerung zu vernehmen."

Im Entwurfe des Forstgesetzes ist zu Art. 39 (Art. 47 des Forstgesetzes vom 28. März 1852) folgendes bemerkt:

„Die im Art. 39 vorgeschriebene Einholung der Erinnerung des Forstamtes, wenn Gebäude und feuergefährliche Anlagen in Waldungen oder in deren Nähe hergestellt werden wollen, findet ihre Begründung in sicherheits- und feuerpolizeilichen Erwägungen. Aus der Fassung dieses Artikels ergibt sich, daß derselbe für die Baupolizeibehörden erlassen ist, weshalb auch eine Uebertretung dieser Vorschrift nicht unter die Strafbestimmungen der Art. 66—68 (Art. 74—76 des Gesetzes bezw. Art. 75—77 in der durch Ministerialbekanntmachung vom 26. September 1879 — Ges.- u. VOBl. S. 1313 — bekannt gegebenen neuen Fassung) aufgenommen werden konnte.

Wird ohne Genehmigung der Baupolizeibehörde ein Gebäude oder eine feuergefährliche Anlage in Waldungen oder deren Nähe errichtet, so hat hiegegen die Baupolizeibehörde strafend und mit Wiederherstellung des früheren Zustandes nach Maßgabe der einschlägigen Baupolizeivorschriften einzuschreiten." (Verh. der Kammer der Abg. 1851 Beil.Bd. I S. 625.)

Bei Bauten, welche einer polizeilichen Genehmigung nicht bedürfen, wird das Forstamt ebensowenig einzuvernehmen sein, wie die übrigen in diesem Paragraphen bezeichneten Behörden und Stellen. Das Forstamt ist übrigens auch dann zu hören, wenn der Waldbesitzer in seinem eigenen Walde einen genehmigungspflichtigen Bau aufführen will. Andrerseits ist der Privatwaldbesitzer über das Baugesuch eines andern nur dann zu vernehmen, wenn er im Sinne des § 67 beteiligter Nachbar ist.

Anläßlich der im Vollzuge des § 68 Ziff. 7 vorgenommenen Besichtigungen dürfen den Gesuchsstellern keine Diäten und Reisekosten der k. Forstbeamten aufgerechnet werden.

2. Das Erinnerungsrecht der k. Brandversicherungskammer ist auf § 46 (betr. die Gebäude, deren obere Stockwerke zu größeren Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, dann die Fabrikgebäude von mehr als einem Geschoße) erstreckt worden.

3. Die in § 77 bestimmte Beschwerdefrist ist auch von den erinnerungsberechtigten Behörden einzuhalten. Aus dem Abs. 2 ergibt sich, daß, nachdem den bezeichneten Behörden bloß ein Erinnerungsrecht zusteht, die Baupolizeibehörden auch befugt sind, die abgegebenen Erinnerungen als unbegründet zu erklären und die betreffenden Baupläne in Widerspruch mit denselben zu genehmigen.

§ 69.*)

Werden gegen ein baupolizeilich statthaftes Baugesuch Einsprüche aus Privatrechtstiteln erhoben, so haben die Behörden erster Instanz eine gütliche Ausgleichung unter den Beteiligten zu versuchen, bei deren Erfolglosigkeit den baupolizeilichen Bescheid zu erteilen, für Austragung jener Einsprüche aber den Rechtsweg vorzubehalten.

*) Durch diese Bestimmung erscheint nicht ausgeschlossen, daß privatrechtliche Einsprüche, wenn sie vollständig liquid sind, bei Erteilung des baupolizeilichen Bescheides berücksichtigt werden. So z. B. wäre es vollständig gerechtfertigt, einem Gesuchsteller, welcher auf zweifellos fremdem Grunde gegen den Willen des Grundeigentümers bauen wollte, die Baubewilligung zu versagen. Es ist jedoch erforderlich, daß nicht bloß das Privatrecht, auf welches sich der Einspruch stützt, liquid ist, sondern auch die Thatsache, daß dasselbe durch den beabsichtigten Bau verletzt oder verkümmert wird, was z. B. bei Lichtrechten sehr zweifelhaft sein kann, wenn auch das Lichtrecht urkundlich nachgewiesen sein sollte. Min.Entschl. vom 9. April 1891. Im Zweifel wird daher das Baugesuch materiell zu verbescheiden und im Genehmigungsfalle der Einspruch auf den Rechtsweg zu verweisen sein.

§ 70.

Bei allen Baugesuchen, bei welchen es sich um gesundheitspolizeiliche Fragen handelt, ist vor der Sachbescheidung das Gutachten der einschlägigen Medizinalbehörde einzuholen.

§ 71.*)

Bei Genehmigung der Baugesuche sollen die allenfalls veranlaßten besonderen Anordnungen nicht bloß durch deutliche Einzeichnung in die Pläne, sondern auch durch ausdrückliche Aufnahme in die Ausfertigung der Genehmigung dem Bauunternehmer kundgegeben werden.

Sind vom Planrevisor auf dem Bauplane Erinnerungen vorgetragen, so kann auf dieselben in der Ausfertigung der Genehmigung Bezug genommen werden.

*) In Abs. 1 ist das Wort „müssen" (§ 90 Abs. 1 der früheren BO.) durch „sollen" ersetzt.

Der letzte Absatz des § 90 der früheren BO. — wonach auf der Planausfertigung stets ausdrücklich zu bemerken war, daß bei der Bauausführung die Vorschriften der allg. BO. eingehalten werden

müssen — ist fortgelassen worden, weil die Zuwiderhandlung gegen diese Vorschriften nach Art. 101 Abs. 1 des PStGB. in der Fassung des Gesetzes vom 5. Mai 1890 Art. 8 nunmehr ohne Rücksicht auf Plangenehmigung unter Strafe gestellt ist.

Hin und wieder wird die Ausfertigung der Plangenehmigung an die Bedingung geknüpft, daß der Bauunternehmer vorher eine Verpflichtung in notarieller Form übernehme oder einer Verpflichtung durch notarielle Beurkundung genüge. Soferne die Verpflichtung privatrechtlicher Natur und in der BO. begründet ist, wird gegen dieses Verfahren nichts zu erinnern sein. Im Bereiche der BO. werden diese Voraussetzungen aber wohl nur dann zutreffen, wenn es sich gemäß § 62 um Grundabtretung zur Straße oder um Sicherheitsleistung für Straßenherstellungskosten handelt. Steht dagegen eine baupolizeiliche Anordnung öffentlich-rechtlicher Natur in Frage, so kann zur Sicherstellung des Vollzugs eine Verpflichtung in notarieller Form nicht verlangt werden. Die gesetzlichen Mittel, polizeilichen Anordnungen dieser Art den Vollzug zu sichern, sind Strafverfolgung und Zwangsvollzug auf Grund der Art. 101 u. 105, dann 18 u. 20 des PStGB., u. § 367 Ziff. 15 des RStGB. So ist durch Min.-Entschl. vom 17. September 1893 Nr. 16091 für unstatthaft erklärt worden, die Ausfertigung der Plangenehmigung davon abhängig zu machen, daß der Käufer sich in einer notariellen Urkunde verpflichte, den Hofraum nicht weiter zu verbauen. Diese Anordnung erscheint auch um deswillen unzulässig, weil sie die Entscheidung über ein noch gar nicht gestelltes Baugesuch vorwegnimmt. Versuche dieser Art, das polizeiliche und das civilrechtliche Gebiet mit einander zu verquicken, sind in keiner Weise zu billigen, werden aber auch regelmäßig einen civilprozessualen Erfolg nicht haben, da für solche Forderungen die causa civilis (der Rechtsgrund) und das privatrechtliche Interesse der Gemeinde fehlen wird.

§ 72.*)

Erst wenn die Bescheidung eines Baugesuches rechtskräftig ist, darf mit den Bauarbeiten, zu denen auch die Herstellung der Baugruben zu rechnen ist, begonnen werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, vor dem Baubeginne sowohl der Orts- als auch der Baupolizeibehörde den mit der Ausführung betrauten Baumeister oder Bauhandwerker namhaft zu machen. Diese Namhaftmachung hat durch besondere Anzeige zu erfolgen, wenn der betreffende Baumeister oder Bauhandwerker nicht schon auf dem Bauplane angegeben ist.

Die Ortspolizeibehörde hat unter Zuziehung des Bauherrn und des mit der Ausführung betrauten Baumeisters oder Bauhandwerkers für die Aussteckung der Baulinie zu sorgen;

wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Ortspolizeibehörde auch den im § 66 bezeichneten Sachverständigen beiziehen.

*) Die in Abs. 1 u. 2 enthaltenen Verpflichtungen des Bauführenden erstrecken sich nur auf solche Bauten, Hauptänderungen und Hauptreparaturen, wozu nach §§ 6—8 polizeiliche Genehmigung erforderlich ist.

Dagegen hat die Ortspolizeibehörde auch in anderen Fällen, wenn es auf die Einhaltung der Baulinie ankommt, für deren Aussteckung zu sorgen, vorausgesetzt, daß der Bauführende von seinem Vorhaben Anzeige macht. In dessen eigenem Interesse ist es gelegen, diese Anzeige zu machen, auch wenn er dazu weder durch die BO. noch durch ortspolizeiliche Vorschrift (§ 8) verpflichtet ist.

Vor rechtskräftiger Verbescheidung des Baugesuches darf mit den Bauarbeiten auch dann nicht begonnen werden, wenn die Ortspolizeibehörde die Erlaubnis zum Beginn der Bauarbeiten gegeben hat. Durch diese Erlaubnis, auch wenn der Bauherr der Meinung war, daß sie genüge, wird die Strafbarkeit nicht ausgeschlossen. Erk. vom 11. Juni 1892 SOM. VII. 181.

§ 73.

Die Orts- und Distriktspolizeibehörden haben die Einhaltung der Baulinien und der Bestimmungen über die Höhenlage, sodann bei Privatgebäuden den Vollzug der baupolizeilichen Vorschriften und Anordnungen zu überwachen, und ist zu diesem Behuf binnen acht Tagen nach Vollendung eines jeden Neubaues, worunter auch An-, Auf- und Wiederaufbauten zu verstehen sind, durch die Ortspolizeibehörde der Distriktspolizeibehörde Anzeige zu erstatten,[1]) damit die plangemäße Bauführung durch den im § 66 bezeichneten Sachverständigrn kontrolliert und je nach dem Ergebnisse weitere Verfügung getroffen werden kann.

Bei Zuwiderhandlungen, welche nach § 367 Ziff. 15 und § 368 Ziff. 3 und 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich, dann nach Art. 73 Abs. 1 und Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches mit Strafe bedroht sind, steht den Behörden erster Instanz gemäß Art. 20 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 des Polizeistrafgesetzbuches zu, vorbehaltlich der späteren Strafverfolgung, soweit nötig, die Einstellung der Bauarbeiten und die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes zu verfügen.[2])[3])[4])[5])

1. Die Anzeigepflicht bezieht sich nur auf genehmigungspflichtige Bauführungen.

2. Den Wortlaut der vorstehend angeführten Bestimmungen des RStGB. und des PStGB. siehe unten im Anhange.

Hinsichtlich der Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes in solchen Fällen, in welchen es sich nicht um eine vorläufige Einschreitung der Polizeibehörde, sondern um ein Vorgehen auf Grund richterlichen Urteiles handelt, sind die Bestimmungen in Art. 16 u. 18 des PStGB. (siehe unten im Anhang) maßgebend.

Im Falle einer vorläufigen Einschreitung z. B. einer Einstellung der Bauarbeiten darf die Strafverfolgung nicht willkürlich unterlassen werden, sondern die Baupolizeibehörde ist verpflichtet, gleichzeitig die nach ihrer Ansicht vorliegende Baupolizeiübertretung dem zuständigen Vertreter der Staatsanwaltschaft zur Anzeige zu bringen. Min.Entschl. vom 24. Dezember 1891 Nr. 18763. Erfolgt in dem darauf einzuleitenden strafrichterlichen Verfahren nicht ein richterlicher Ausspruch im Sinne des Art. 105 Abs. 1 des PStGB., so ist die vorläufig verfügte Baueinstellung sofort wieder aufzuheben.

3. Der richterliche Ausspruch, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, den ordnungswidrigen Zustand zu beseitigen, kann übrigens nicht im Wege des sogen. Strafmandates, sondern nur durch Urteil auf Grund vorgängiger Verhandlung erlassen werden. Erk. vom 25. Januar 1884 SOM. III. 15.

Wenn wegen Abweichung vom genehmigten Bauplane eine Verurteilung rechtskräftig erfolgt ist und in dem Strafurteile unterlassen wurde, auszusprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes anzuordnen, so kann ein solcher Ausspruch nicht mehr nachträglich in einem gesonderten Verfahren erlassen werden. Erk. vom 22. August 1884 Min.Amtsbl. S. 250 ff., ferner SOM. III 12 (vergl. auch Note 4 lit. n).

4. Außer den bereits an anderen Stellen angeführten gerichtlichen Entscheidungen mögen hier folgende weitere Entscheidungen, welche der oberste Gerichtshof beziehungsweise das kgl. Oberlandesgericht München (vergl. Art. 41 des Ausf.Ges. zum Reichsgerichtsverfassungsgesetze im Königreiche Bayern vom 23. Februar 1879) in Bausachen bisher erlassen hat, Erwähnung finden:

a) Einen Baumeister oder Bauhandwerker kann der Umstand, daß ihm vom Bauherrn die Verweigerung der baupolizeilichen Genehmigung verschwiegen worden ist, vor der Strafe wegen ordnungswidriger Bauführung nicht schützen. Erk. vom 20. August 1864 Z. XI. 291.

b) Ein der polizeilichen Genehmigung bedürftiger Bau ist dadurch, daß er ohne solche oder mit Abweichung von dem genehmigten Bauplane errichtet worden, allein schon ein gesetzwidriger, und das Strafgericht kann nicht von seiner eigenen Ansicht über dessen Beschaffenheit Veranlassung zur Freisprechung des Bauführers oder zur Umgangnahme von Erlassung eines Ausspruches hinsichtlich der Berechtigung der Polizeibehörde 2c. entnehmen. Erk.

vom 2. November 1867. S. Kass. I 443. Erk. vom 6. Dezember 1883. Min.Amtsbl. 1884 S. 7.

c) Wer die polizeilich angeordnete Beseitigung einer über die Baulinie auf den Straßenkörper heraustretenden Beschlagbrücke verweigert, zu deren Errichtung seinerzeit die baupolizeiliche Bewilligung auf Ruf und Widerruf erteilt worden war, kann nicht wegen ordnungswidriger Bauführung bestraft werden. Dagegen macht sich derselbe durch diese Verweigerung, wenn durch die Beschlagbrücke der Straßenverkehr gestört wird, einer Uebertretung straßenpolizeilicher Vorschriften schuldig. Erk. v. 4. März 1872. S. II 57, 58.

d) Die Strafbarkeit des Bauherrn wegen eigenmächtigen Abweichens von dem polizeilich genehmigten Bauplane wird weder dadurch, daß dieser Bauplan unrichtig gezeichnet und unausführbar war, noch durch den Glauben, es sei der Plan bei der Bauführung eingehalten worden, ausgeschlossen. Erk. vom 10. März 1873. S. III 108.

e) Auf Notstand zur Entschuldigung einer ohne polizeiliche Genehmigung vorgenommenen Reparatur an einer durch den mehrjährigen Einfluß von Wetter und vorbeifließendem Wasser in ihrem Fundamente gefahrdrohend baufällig gewordenen Mauer eines Gebäudes kann sich derjenige nicht berufen, welcher das Gebäude kurze Zeit vorher käuflich erworben und als Wohnung bezogen hat. Erk. v. 26. Juni 1874. S. IV. 272.

f) Der Thatbestand einer Uebertretung durch Nichtausführung planmäßiger Baubedingungen ist erst mit gänzlicher Vollendung des betreffenden Baues gegeben. Erk. v. 7. August 1875. S. V. 390.

g) Wer in Bayern die Ausführung einer Anlage, welche einer besonderen Genehmigung nach §§ 16—24 der Reichsgewerbeordnung bedarf, vor Erteilung der Genehmigungsurkunde beginnt, ist auf Grund des § 367 Ziff. 15 des RStrGB. und § 147 Z. 2 der Reichsgewerbeordnung selbst dann strafbar, wenn ihm der die erforderliche administrative Genehmigung erteilende rechtskräftige Bescheid bereits zugestellt war. Erk. v. 27. März 1876. S. VI. 130.

h) Bei einem Gebäude, welches nicht ohne polizeiliche Genehmigung hergestellt werden darf, fällt auch die Grundmauer mit in den wegen Nichterholung der Genehmigung geschaffenen bauordnungswidrigen Zustand, und wird insbesondere die Zugehörigkeit zum Gebäude als Begriffseigenschaft dadurch nicht geändert, daß die Grundmauer zufällig nach ihrer Lage auch als Wandung eines öffentlichen Kanals dient. Erk. vom 9. März 1877. S. VII. 81.

i) Ist festgestellt, daß die Abweichungen von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane bei einem noch nicht gänzlich vollendeten Baue nicht bloß in der Unterlassung der Ausführung planmäßiger Baubedingungen, sondern in positiven bereits erfolg-

ten planwidrigen Bauausführungen bestehen, so ist der Thatbestand einer Uebertretung nicht erst mit dem Zeitpunkte der gänzlichen Vollendung des Baues, sondern sofort gegeben. Erk. vom 8. Juni 1877. S. VII. 224.

k) Die thatsächliche Feststellung, daß der Bau mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane ausgeführt (vollendet) sei, schließt den Einwand aus, daß die fehlende Vorrichtung (Weißdecke) noch ausgeführt werden könne und deshalb keine strafbare Unterlassungshandlung vorliege. Erk. vom 4. Januar 1879. S. IX. 9.

l) Ein Bauhandwerker, welcher an Stelle einer in dem baupolizeilich genehmigten Bauplane vorgesehenen Mauer eine Verschalung mit rauhem Bretterwerke hergestellt hat, ist nicht strafbar, wenn diese Bretterverschalung nur als einstweilige Schutzvorrichtung bis zur Ausführung der im Bauplane vorgesehenen Mauer dienen soll. Erk. v. 20. Januar 1881. SOM. I. 278. (Durch die Ausführungen dieser Entscheidung erscheint indessen die Strafbarkeit des Bauherrn, welcher späterhin beim Bürgermeister Anzeige über die geschehene Vollendung des Baues erstattete, obwohl die fragliche Mauer nicht ausgeführt war, keineswegs ausgeschlossen.)

m) Die Baupolizeibehörde ist unter Umständen berechtigt, für die Herstellung gewisser nach dem genehmigten Bauplane oder nach den bei Genehmigung des Planes ergangenen besonderen Anordnungen vorzunehmender Bauarbeiten eine Frist vorzustrecken, nach deren Ablauf sich die Unterlassung der Herstellung dieser Arbeiten als eigenmächtige Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane darstellt. Bis zur Beachtung einer solchen Anordnung ist der Beginn der Verjährung selbst dann ausgeschlossen, wenn etwa mittlerweile die betreffende Ortspolizeibehörde unrichtigerweise die ordnungsgemäße Vollendung des Baues an die Distriktspolizeibehörde gemeldet haben sollte. Erk. v. 12. Mai 1881 und vom 13. November 1883. SOM. I. 365 und II. 516. Min.Amtsbl. 1883 S. 373. (Vergl. unten lit. r.)

n) Zur Erlassung des in Art. 105 Abs. 1 des PStGB. bezeichneten Ausspruches bedarf es nicht der Feststellung, daß der ordnungswidrige Zustand zur Zeit der Fällung des Strafurteiles noch besteht. Erk. vom 28. April 1888. SOM. V. 76. Wenn bei einer Bauführung, zu welcher polizeiliche Genehmigung erforderlich war, von dem genehmigten Bauplane eigenmächtig abgewichen wurde, so kann der Strafrichter, auch wenn er den Angeklagten — als Besitznachfolger desjenigen, welcher den ordnungswidrigen Zustand herbeigeführt hat — wegen Mangels subjektiven Verschuldens freispricht, dennoch auf Grund des Art. 18 Abs. 2 des PStrGB. die Polizeibehörde zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes ermächtigen. Erk. vom 22. November 1881. SOM. I. 500. (Vergl. oben Note 2 und 3.) — Ein richterlicher Ausspruch im Sinne des Art. 18 Abs. 2 kann auch in An-

sehung solcher Bauwerke erlassen werden, welche unter der Herrschaft früherer Bestimmungen ohne die damals erforderliche Bewilligung aufgeführt worden sind. Erk. des k. Oberlandesger. München vom 30. Oktober 1888.

o) Die Herstellung eines Zaunes ohne die hierzu erforderliche polizeiliche Genehmigung und zugleich mit willkürlicher Abänderung der festgesetzten Baulinie bildet nicht zwei selbständige strafbare Handlungen. SOM. I. 476. Die Strafbarkeit wird nicht durch den Umstand ausgeschlossen, daß das Holzwerk, aus welchem der Zaun gefertigt worden ist, bereits zu einem durch den neuen Zaun ersetzten älteren Zaune verwendet gewesen ist. Erk. v. 28. Febr. 1882 SOM. II. 41.

p) Schon der Beginn der Bauarbeiten ohne polizeiliche Genehmigung bildet den Thatbestand einer strafbaren Bauausführung Erk. vom 28. März 1883. SOM. II. 51.

q) Mehrere zur Vollendung eines Baues oder einer Baureparatur begangene, wenn auch zeitlich getrennte eigenmächtige Bauvornahmen können als eine fortgesetzte Uebertretung eigenmächtiger Bauführung betrachtet werden. Erk. v. 12. Januar 1886. SOM. IV. 13.

r) Die Verjährung einer Abweichung vom genehmigten Bauplane beginnt mit dem Zeitpunkte, in welchem der Distriktspolizeibehörde die Anzeige der Ortspolizeibehörde über die Vollendung des Baues zugekommen ist. Erk. vom 24. Juli 1883. Amtsbl. des k. Staatsmin. d. Innern S. 301 u. Erk. v. 31. Dezember 1884. SOM. III. 286. Vergl. jedoch s, t, u.

s) Wenn eine Bauführung ohne die erforderliche baupolizeiliche Genehmigung, jedoch im übrigen nach Maßgabe der Vorschriften der BO. erfolgte, so beginnt die Verjährung mit dem Zeitpunkte der Vollendung des Baues bezw. der Anzeigeerstattung hierüber; entspricht dagegen der Bau den Vorschriften der BO. nicht, d. h. hätte er nach der BO. nicht so genehmigt werden können, wie er ausgeführt ist, dann beginnt die Verjährung solange nicht, als der den Vorschriften der BO. widersprechende, sachlich ordnungswidrige Zustand fortdauert. (Vergl. SOM. III. 525 u. V. 390.)

t) Die Strafbarkeit der ohne polizeiliche Erlaubnis erfolgten Herstellung eines Bauwerks in der Nähe von Waldungen ist durch die Schaffung eines gefahrdrohenden gesetzwidrigen Zustandes begründet, und besteht deshalb während des Bestehens des fraglichen Bauwerks die Strafbarkeit gleichfalls fort. Erk. vom 4. Juni 1886. (MABl. S. 205).

u) Die Verjährung der durch unbefugtes Anbringen einer Oeffnung in einer Brandmauer verschuldeten Uebertretung beginnt erst mit dem Tage, an welchem der feuergefährliche Zustand durch Zumauern der Oeffnung wieder beseitigt wird. Erk. vom 23. Sept. 1887 (MABl. S. 385.)

v) Für die Zulässigkeit des selbständigen richterlichen Ausspruchs nach Art. 18 u. 105 des PStGB., daß die Polizeibehörde berechtigt sei, die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes anzuordnen, ist gleichgiltig, seit wann der ordnungswidrige Zustand besteht, und nicht erforderlich, daß der Beteiligte vorher zur Beseitigung desselben aufgefordert worden ist. Erk. vom 30. Oktober 1888 SOM. V. 192. In dem betreffenden Falle bestand der Zustand seit 1856.

w) Einer eigenmächtigen Abweichung von dem genehmigten Bauplan macht sich auch schuldig, wer der bei der Genehmigung des Plans für den Wiederaufbau eines Hauses getroffenen Anordnung, das bereits vorhandene Rückgebäude künftig nicht mehr zu Wohnungen zu benützen, zuwiderhandelt. Erk. vom 27. November 1888 SOM. V. 216. MABl. 1889 S. 4.

x) Ein Bauherr, dem bei der Erbauung eines vorläufig freistehenden, aber zum Anbau von Nachbarhäusern bestimmten Hauses von der Behörde gestattet wurde, die nach dem genehmigten Bauplane aufzuführenden Brandmauern erst dann bis zur vorschriftsmäßigen Höhe über die Dachfläche zu führen, wenn angebaut wird, ist wegen eigenmächtiger Abweichung vom genehmigten Bauplane (§ 367 Nr. 15 des StGB.) und wegen Nichtbefolgung einer feuerpolizeilichen Anordnung (§ 368 Nr. 8 des StGB.) strafbar, wenn er, obgleich der Bau des Nachbarhauses begonnen wurde, den Ausbau der die Häuser trennenden Brandmauer unterlassen hat. Erk. vom 12. Dezember 1891. SOM. VI. 674.

y) die Strafverfolgung wegen willkürlicher Abweichung von der Baulinie verjährt erst mit der Beseitigung des durch die Abweichung geschaffenen ordnungswidrigen Zustandes. Erk. vom 20. November 1888. SOM. V. 210.

5. Bei Würdigung der Frage, ob von der richterlichen Ermächtigung zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes in Bezug auf ein Gebäude Gebrauch zu machen ist, wird in Betracht zu ziehen sein, daß Planabweichungen für sich allein zwar unter allen Umständen der Strafverfolgung unterliegen, daß jedoch zur Beseitigung oder Abänderung eines bestehenden baulichen Zustandes für die Baupolizeibehörde — vorbehaltlich einer etwaigen Dispensation — eine Veranlassung nur dann vorliegt, wenn der betreffende Zustand ein sachlich ordnungswidriger d. h. den materiellen Vorschriften der Bauordnung widersprechender ist (Min.Entschl. vom 19. Dezember 1889 Nr. 15962 u. Erk. vom 4. April 1885. SOM. III. 354).

Aber auch unter dieser Voraussetzung wird nicht immer von der Ermächtigung Gebrauch zu machen sein, namentlich dann nicht, wenn der eigenmächtig hergestellte Bauzustand zwar speziellen Vorschriften der BO. nicht entspricht, aber in Bezug auf Festigkeit, Feuersicherheit, Gesundheit und ästhetische Anforderungen, soweit letztere zulässig sind, zu keinem Bedenken Anlaß gibt. Die gegenteilige Ansicht würde dazu führen, daß z. B. wegen Verletzung der Vorschriften des § 15 über die Mauerstärke ein ganzer Bau wieder abgebrochen werden

müßte, auch wenn kein Bauverständiger seine Festigkeit bezweifeln würde. Es wird eben nicht übersehen werden dürfen, daß alle Bauvorschriften Zweckmäßigkeitsvorschriften sind, und daß derselbe Zweck oft auf verschiedene Weise gleich gut erfüllt werden kann. Diese Erwägung gestattet der Behörde zwar nicht, bei Plangenehmigungen von bestimmten Vorschriften der BO. abzuweichen; aber bei Beurteilung bereits ausgeführter Bauten würde ein starres Festhalten an denselben zu unerträglichen Härten und selbst zu Absurditäten führen. Eine positive Vorschrift steht diesen Erwägungen nicht entgegen.

§ 74.

Die Zulässigkeit des Beziehens neuhergestellter Wohnungen und Wohnungsräume bemißt sich nach den auf Grund des Art. 73 Abs. 2 des Polizeistrafgesetzbuches erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.

§ 75.*)

Werden während der Ausführung eines genehmigten Bauplanes solche Abänderungen beabsichtigt, welche zu ihrer Vornahme einer baupolizeilichen Genehmigung bedürfen würden, wenn sie an dem plangemäß hergestellten Bauwerke vorgenommen werden wollten, so müssen über diese Abweichungen neue Pläne oder Tekturen zu den bisherigen Plänen gefertigt und wie letztere der instanziellen Bescheidung unterstellt werden.

*) Unverändert der § 94 der bisherigen BO.

Vergl. die Noten 1 u. 2 zu § 12.

Hinsichtlich der Forderung von Plantekturen werden die Baupolizeibehörden auf die erhebliche Reduktion des Erfordernisses der Plangenehmigung Rücksicht zu nehmen und in Fällen, wo dieses Erfordernis zweifellos nicht vorliegt (insbesondere nach dem nunmehrigen § 7 Ziff. 2), die eingereichten Tekturen mit entsprechender Belehrung ohne Beschluß zurückzugeben haben.

§ 76.*)

Die erteilte Baubewilligung wird unwirksam, wenn mit dem Baue nicht binnen zwei Jahren von der Zeit der erteilten Genehmigung an begonnen wird.

In solchen Fällen kann, je nach Umständen, entweder eine neue Instruktion und Bescheidung des Gesuches stattfinden, oder auch nach Konstatierung des unveränderten Fortbestandes der einschlägigen Verhältnisse die Erneuerung der Baugenehmi-

gung durch die zuständige Behörde auf ein weiteres Jahr ausgesprochen werden.

Die auf Grund unrichtiger Pläne erteilte Baugenehmigung ist unwirksam und kann zu jeder Zeit zurückgenommen werden.

*) Die Wirksamkeit der erteilten Baugenehmigung wurde einem im Landtage geäußerten Wunsche entsprechend von Einem auf zwei Jahre erstreckt.

Nach Ablauf dieser Frist erlöschen auch die nach § 65 Abs. 2 erteilten Baudispensationen.

Die erteilte Baugenehmigung und Dispensation bleibt innerhalb obiger Frist in Wirksamkeit, auch wenn die Person des Besitzers wechselt (Min.Entschl. vom 12. März 1883 Nr. 1302).

Die Erneuerung der Baugenehmigung nach Abs. 2 ist gebührenpflichtig; dieselbe wirkt im Gegensatze zur ursprünglichen Erteilung nur auf ein Jahr.

§ 77.

Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.[1])

Das Beschwerderecht steht nicht nur den Bauunternehmern, sondern auch sämmtlichen Beteiligten zu.[2])[3])

1. Diese Frist ist auch bei Anrufung des Oberaufsichtsrechts einzuhalten. Wird dasselbe angerufen, so ist die Ausfertigung der erteilten Baugenehmigung auszusetzen.

2. Das Beschwerderecht steht den Beteiligten auch dann zu, wenn sie in der ersten Instanz nicht gehört worden sind. Die Würdigung, ob der Betreffende zur Beschwerde legitimiert ist, fällt der Beschwerdeinstanz zu. Ueber das Beschwerderecht der in Bausachen einzuvernehmenden Behörden s. § 68 am Schlusse.

3. Beschwerden, welche der Magistrat einer unmittelbaren Stadt gegen die von der k. Regierung, K. d. J., in erster Instanz beschlossenen Baulinienfestsetzungen erhebt, müssen innerhalb der 14tägigen Beschwerdefrist bei der k. Regierung, K. d. J., eingereicht werden, wogegen Beschwerden dritter Personen bei dem mit der Sachinstruktion befaßten Magistrate einzureichen oder zu Protokoll zu geben sind. (Min.Entschl. vom 20. Januar 1885 Nr. 888.)

§ 78.

Bezüglich der Gebühren für die Revision der Pläne über Baulinien und Bauführungen sind die Vorschriften der Verordnung vom 26. Juli 1873[1]) (Regierungsblatt Seite 1185)

beziehungsweise die an die Stelle der dort in § 3 Abs. 2 angeführten Verordnung vom 18. Februar 1872 getretene Verordnung vom 11. Februar 1875 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 105) maßgebend.

Der Anspruch der zur Mitwirkung bei der Aussteckung der Baulinie und zur Kontrolle der Bauführung aufgestellten Sachverständigen auf Tagegelder und Reisekosten bei auswärtigen Dienstgeschäften bemißt sich für die im öffentlichen Dienste angestellten Sachverständigen nach den für dieselben jeweils geltenden Diäten-Regulativen; für die übrigen Sachverständigen haben die Vorschriften der Verordnung vom 11. Februar 1875 analog in Anwendung zu kommen, wobei diese Sachverständigen den in § 6 lit. f dortselbst aufgeführten Beamten und Bediensteten beizuzählen sind.[2])

Für die Vornahme von Dienstgeschäften am Wohnsitze oder in einer Entfernung von weniger als drei Kilometer von demselben können die in Absatz 2 bezeichneten Sachverständigen mit Rücksicht auf die Dauer der hierauf verwendeten Zeit eine Gebühr von 1 bis 6 Mark ansprechen, welche von der Baupolizeibehörde festzusetzen ist.

Die amtlichen Ärzte können für Gutachten, welche sie auf Grund des § 70 abgeben, eine Gebühr in der Regel nicht beanspruchen.

Müssen dieselben behufs der Abgabe des Gutachtens einen Augenschein und eine Reise vornehmen, so haben sie Anspruch auf Entschädigung für Zeitaufwand und Ersatz der Reisekosten nach Maßgabe der Verordnung vom 20. Dezember 1875, die Vergütung für ärztliche Amtsgeschäfte betreffend (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 859).[3])[4])[5])

1. Den Wortlaut dieser Verordnung s. unten im Anhange.

2. Nach § 6 lit. f der an die Stelle der Verordnung vom 18. Februar 1872 getretenen Verordnung vom 11. Februar 1875 haben die Baupraktikanten, Baukandidaten und Bauassistenten — wie alle übrigen unter lit. f aufgeführten Beamten und Bediensteten — Anspruch auf ein Tagegeld von 6 Mark.

Zu den im öffentlichen Dienst Angestellten gehören auch die Distrikts- oder Bezirkstechniker bei den k. Bezirksämtern; deren Tag-

geld bemißt sich daher nach den bezüglichen Bestimmungen des Dienstvertrages. Fin.ME. v. 4. Mai 1891 Nr. 7634.

3. Vgl. die Min.Entschl. vom 4. Juni 1878 (Amtsbl. des k. Staatsmin. d. Inn. S. 173 und 174), deren Inhalt in § 78 Abs. 4 und 5 aufgenommen ist.

4. Das Diener- und Botenpersonal bei Gerichten und Aemtern hat nach der ME. vom 11. August 1877 (MABl. S. 293) in Parteisachen die Vorlade- und Zustellgebühren auch für Gänge auf die Post anzusprechen.

Nach Ziffer 3 der gemeinschaftl. Entschl. der k. Staatsministerien des Innern und der Finanzen vom 15. August 1884 Nr. 11791, Porti und Botengebühren in Gegenständen der Verwaltung und Verwaltungsrechtspflege betr., ist durch die Bestimmungen in Art. 194 Ziff. 1 u. 2 des Gebührengesetzes vom $\frac{\text{18. August 1879}}{\text{22. Dezember 1889}}$, wonach für Berichte und Schreiben an andere Behörden, dann für rein sachleitende Verfügungen keine Staatsgebühren zu entrichten sind, die Erhebung von Portis und Botengebühren für die desfalls veranlaßten Postsendungen, dann für Zustellungen und Ladungen in Parteisachen nicht berührt worden. Dies gilt insbesondere auch von den durch die Revision der Baupläne veranlaßten Postsendungen und Gängen des Amtsdienerpersonals, für welche daher die treffenden Porti und Botengebühren zur Erhebung zu gelangen haben.

5. Besteht der zu einem Baugesuche gehörige Plan aus mehreren Blättern, was bei Aktenformat häufig nicht zu vermeiden ist, so berechtigt dieser Umstand noch nicht, über die einfache Revisionsgebühr von 1 *M.* hinauszugehen und etwa für jedes Blatt dieselbe in Ansatz zu bringen. Eine erhöhte Gebühr kann bloß in den Fällen des § 2 der Verordnung vom 26. Juli 1873 beansprucht werden.

§ 79.[1])

Die Kosten der Anfertigung und Revision der Pläne über Baulinien hat derjenige zu tragen, dem nach gegenwärtiger Verordnung die Vorlage solcher Pläne obliegt.[2])

Im übrigen fallen die Kosten des Verfahrens einschließlich der Kosten für die Anfertigung und Revision der Pläne über Bauführungen sowie für die Aussteckung der Baulinie und für die Kontrolle der Bauführung dem Bau-Unternehmer zur Last.

Hinsichtlich der Gebührenpflicht der amtlichen Verhandlungen finden die Bestimmungen des Gesetzes über das Gebührenwesen vom $\frac{\text{18. August 1879}}{\text{22. Dezember 1889}}$ (Gesetz- und Verordnungsblatt 1890 Seite 9) Anwendung. Hiernach besteht eine gesetzliche Gebühren-

freiheit im allgemeinen und abgesehen von den Fällen des Art. 3 Ziff. 2 und des Art. 194 des Gebührengesetzes nur für jene Amtshandlungen, welche unabhängig von dem Verschulden einer Partei im öffentlichen Interesse von Amtswegen gepflogen werden (Art. 3 Ziff. 1 l. c.).[3])

Kosten, welche durch unbegründete Einsprüche veranlaßt wurden, können demjenigen zur Last gelegt werden, welcher den Einspruch erhoben hat.

1. Den Bestimmungen in §§ 97 und 98 der früheren BO. entsprechen die §§ 78 und 79, soweit nicht auf den neuen Text des Gebührengesetzes Rücksicht zu nehmen war, wörtlich. § 78 setzt fest, inwieweit für die Revision der Pläne über Baulinien und Bauführungen, ferner für die Thätigkeit der zur Mitwirkung bei Aussteckung der Baulinien und zur Kontrolle der Bauführungen aufgestellten Sachverständigen, endlich für die Gutachten der amtlichen Aerzte Gebühren erhoben werden dürfen, während in § 79 bestimmt wird, wem die Bezahlung dieser Gebühren sowie überhaupt die Bezahlung der Kosten in Bausachen obliegt, und inwieweit die amtlichen Verhandlungen der Gebührenpflicht unterworfen sind.

2. Vgl. §§ 59 und 60.

3. Nach § 99 Abs. 6 der Bauordnung vom 30. August 1877 war das amtliche Verfahren in Bauangelegenheiten tax- und stempelfrei und die Vornahme von Augenscheinen für die instruierenden Behörden Amtssache; dem Unternehmer oblag nur die Tragung der sonstigen Kosten.

Durch das Gesetz über das Gebührenwesen vom 18. August 1879 blieb zwar die Gebührenfreiheit der Verhandlungen in Bausachen unberührt, da nach Art. 3 dieses Gesetzes Gebühren nicht erhoben werden: „3) wenn die Tax- und Stempel- oder Gebührenfreiheit durch Gesetze, Verordnungen oder Staatsverträge ausgesprochen ist"; allein schon durch Verordnung vom 20. September 1879 § 1 Ziff. 3 (Ges. u. VOBl. S. 1192) wurde die Bestimmung des § 99 Abs. 6 der BO. von 1877, insoweit hiedurch die Verhandlungen über Gesuche um baupolizeiliche Genehmigungen im Sinne des § 6 dieser BO. für tax- und stempelfrei erklärt sind, aufgehoben.

Demzufolge waren seither die Verhandlungen über Baugesuche gebührenpflichtig, jene über Anträge auf Festsetzung oder Abänderung von Baulinien dagegen (als nicht unter § 6 fallend) gebührenfrei.

Mit der Aufhebung der BO. von 1877 ist auch der oben angeführte § 99 Abs. 6 derselben aufgehoben, und hiemit zugleich die Bestimmung in § 1 Ziff. 3 der Verordnung vom 20. September 1879 außer Kraft getreten.

Die BO. vom 19. September 1881 hat in § 98 (nun § 79) Abs. 3 hinsichtlich der Gebührenpflicht der amtlichen Verhandlungen lediglich die Bestimmungen des Gesetzes über das Gebührenwesen

vom 18. August 1879 für maßgebend erklärt, so daß also eine auf Verordnung beruhende Gebührenfreiheit im Sinne des Art. 3 Ziff. 3 des Gebührengesetzes in Bauangelegenheiten nicht mehr besteht, sondern die Gebührenfreiheit zunächst — und abgesehen von den Fällen des Art. 3 Ziff. 2 und des Art. 194 — nach der in § 79 Abs. 3 wiedergegebenen Bestimmung des Art. 3 Ziff. 1 des Gebührengesetzes sich bemißt. Nach dieser Bestimmung wird es aber kaum einem Zweifel unterliegen können, daß künftig nicht nur die Verhandlungen über baupolizeiliche Genehmigungen im Sinne der §§ 6—8 der Bauordnung, sondern auch jene Verhandlungen über Baulinien-Festsetzungen, welche nicht im öffentlichen Interesse von Amtswegen oder auf Anregung einer Gemeinde, sondern im Interesse und auf Antrag einer Privatperson stattfinden, als gebührenpflichtig zu behandeln sein werden. Nach denselben Bestimmungen in Art. 3 Ziff. 1 des Gebührengesetzes ist auch die Frage zu beurteilen, inwieferne künftig die etwa notwendige Vornahme eines Augenscheins für die instruierende Behörde als Amtssache sich darstellt.

V. Schlußbestimmung.

§ 80.

Gegenwärtige Verordnung, durch welche die im Eingange aufgeführte Verordnung aufgehoben wird, tritt am 1. Oktober 1890*) in den Landesteilen rechts des Rheins, mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München in Wirksamkeit.

*) Der Einführungstermin wurde mit Rücksicht auf den Einführungstermin des Gesetzes vom 5. Mai 1890 auf den 1. Oktober 1890 festgesetzt.

Das k. OLG. München hat als Revisionsinstanz durch Urteil vom 5. Februar 1891 (Samml. Bd. VI S. 395. MABl. 1891 S. 84) ausgesprochen, daß die Bestrafung dessen, der als Bauherr einen Bau, zu dem nach der allg. BO. vom 19. September 1881 polizeiliche Genehmigung erforderlich war, ohne diese Genehmigung ausführte, dadurch nicht ausgeschlossen werde, daß nach den Bestimmungen der in der Zeit zwischen der Ausführung des Baues und der Aburteilung in Kraft getretenen BO. vom 31. Juli 1890 zu dem Bau die polizeiliche Genehmigung nicht mehr erforderlich ist. — Dieser Ausspruch mag für das strafrichterliche Gebiet vollkommen zutreffen; anders verhält sich aber die Sache auf polizeilichem Gebiete. Denn zweifellos könnte von der in einem solchen Falle gemäß Art. 105 des PStG. erteilten richterlichen Ermächtigung zur Beseitigung des eigenmächtig geschaffenen baulichen Zustandes kein Gebrauch gemacht werden, wenn derselbe zwar nach der früheren, nicht aber nach der neuen BO. als unstatthaft erscheinen würde. Ein Bauzustand, der nach der z. Z. geltenden BO. statthaft ist, kann nicht um deswillen

mit polizeilichem Zwang beseitigt werden, weil er nach der aufgehobenen VO. unstatthaft war.

München, den 31. Juli 1890.

Luitpold

Prinz von Bayern

des Königreichs Bayern Verweser.

Frhr. v. Feilitzsch.

Auf Allerhöchsten Befehl:
Der Generalsekretär:
Ministerialrat v. Nies.

Anhang.

I.

Gesetzesbestimmungen und Verordnungen in Bezug auf Baupolizei.

A. Aus dem Strafgesetzbuche für das Deutsche Reich.

§ 330.

Wer bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß hieraus für andere Gefahr entsteht, wird mit Geldstrafe bis zu neunhundert Mark oder mit Gefängnis bis zu Einem Jahre bestraft.

§ 367.

Mit Geldstrafe bis zu einhundertfünfzig Mark oder mit Haft wird bestraft:

12) wer auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen, auf Höfen, in Häusern und überhaupt an Orten, an welchen Menschen verkehren, Brunnen, Keller, Gruben, Oeffnungen oder Abhänge dergestalt unverdeckt oder unverwahrt läßt, daß daraus Gefahr für andere entstehen kann;

13) wer trotz der polizeilichen Aufforderung es unterläßt, Gebäude, welche den Einsturz drohen, auszubessern oder niederzureißen;

14) wer Bauten oder Ausbesserungen von Gebäuden, Brunnen, Brücken, Schleusen oder anderen Bauwerken vornimmt, ohne die von der Polizei angeordneten oder sonst erforderlichen Sicherungsmaßregeln zu treffen;

15) wer als Bauherr, Baumeister oder Bauhandwerker einen Bau oder eine Ausbesserung, wozu die polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung oder

mit eigenmächtiger Abweichung von dem durch die Behörde genehmigten Bauplane ausführt oder ausführen läßt.

§ 368.

Mit Geldstrafe bis zu sechzig Mark oder mit Haft bis zu vierzehn Tagen wird bestraft:

3) wer ohne polizeiliche Erlaubnis eine neue Feuerstätte errichtet oder eine bereits vorhandene an einen anderen Ort verlegt;
4) wer es unterläßt, dafür zu sorgen, daß die Feuerstätten in seinem Hause in baulichem und brandsicherem Zustande unterhalten, oder daß die Schornsteine zur rechten Zeit gereinigt werden;
8) wer die polizeilich vorgeschriebenen Feuerlöschgerätschaften überhaupt nicht oder nicht in brauchbarem Zustande hält oder andere feuerpolizeiliche Anordnungen nicht befolgt.

§ 369.

Mit Geldstrafe bis zu einhundert Mark oder mit Haft bis zu vier Wochen werden bestraft:

3) Gewerbetreibende, welche in Feuer arbeiten, wenn sie die Vorschriften nicht befolgen, welche von der Polizeibehörde wegen Anlegung und Verwahrung ihrer Feuerstätten, sowie wegen der Art und der Zeit, sich des Feuers zu bedienen, erlassen sind.

B. Aus dem Polizeistrafgesetzbuche für das Königreich Bayern.

Art. 2.

In Bezug auf die Zuständigkeit zur Erlassung der in Art. 1 bezeichneten allgemeinen Vorschriften für die im Strafgesetzbuche für das Deutsche Reich behandelten Materien wird bestimmt:

11) inwieweit in dem Falle des § 367 Ziff. 15 für die Führung oder Ausbesserung eines Baues polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, wird für die Landesteile rechts des Rheines durch Verordnung bestimmt;

(Abgeändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890. Siehe unten C.)

14) in Bezug auf § 368 Ziff. 8 werden die Anordnungen über die polizeilich vorgeschriebenen Feuerlöschgerätschaften, sowie die Feuerlöschordnungen durch distrikts- oder ortspoli-

zeiliche Vorschriften, sonstige feuerpolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift erlassen;

16) die in § 369 Ziff. 3 vorgesehenen Vorschriften über die Anlegung und Verwahrung der Feuerstätten von Gewerbetreibenden, welche in Feuer arbeiten, sowie über die Art und Zeit, sich des Feuers zu bedienen, können durch Verordnung, ober- oder ortspolizeiliche Vorschriften erlassen werden.

Art. 16.

Unterläßt jemand innerhalb der dafür bestimmten Zeit dasjenige zu thun, was ihm auf Grund eines wegen einer Uebertretung ergangenen rechtskräftigen Strafurteils durch die zuständige Polizeibehörde auferlegt worden ist, so ist letztere befugt, diese Handlung auf Kosten des Ungehorsamen vornehmen zu lassen, und vorbehaltlich seiner Verpflichtung zum Ersatze des etwa verursachten Schadens, den von ihr festgestellten Kostenaufwand nach den gesetzlichen Bestimmungen über Beitreibung von Untersuchungskosten, in der Pfalz auf dem Wege des administrativen Zwangsvollzugs, von demselben zu erheben.

Art. 18.

Ist in den Fällen, in welchen nach dem gegenwärtigen Gesetzbuche die Einziehung einzelner Sachen oder die Schließung einer Anstalt zulässig ist, die Verfolgung oder Verurteilung einer bestimmten Person nicht ausführbar, so können die bezeichneten Maßnahmen von dem Richter selbständig erkannt werden.

Unter denselben Voraussetzungen kann der Richter selbständig aussprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die in den Art. 73 Abs. III, 105 Abs. I und 130 Abs. IV vorgesehenen Verfügungen zu erlassen.

(Art. 130 Abs. IV ist aufgehoben und ersetzt durch Gew.Ordn. § 147 Abs. III.)

Art. 20 Abs. I.

In Fällen, welche mit Strafe gesetzlich bedroht sind, ist die zuständige Polizeibehörde, vorbehaltlich der späteren Strafverfolgung, soweit nötig, zur vorläufigen Einschreitung*) befugt.

---

*) In jedem Falle vorläufiger Einschreitung ist in der betreffenden Verfügung der Vorbehalt späterer Strafverfolgung ausdrücklich zu erwähnen und, wenigstens bei Renitenz oder Widerspruch des Bauführenden, gleichzeitig Strafanzeige zu erstatten.

Art. 73.

Wer den Verordnungen, ober- oder ortspolizeilichen Vorschriften oder in Ermangelung der letzteren den distriktspolizeilichen Anordnungen über Anlage, Einrichtung oder Abänderung, sowie über Entleerung und bauliche Instandhaltung von Abtritten, Dung- und Versitzgruben in Wohngebäuden oder in unmittelbarer Nähe von Wohnungen, Brunnen oder Brunnquellen zuwiderhandelt, wird an Geld bis zu fünfzehn Thalern (nun bis zu fünfundvierzig Mark) bestraft.

Gleicher Strafe unterliegt, wer den ortspolizeilichen Vorschriften über das Beziehen neuhergestellter Wohnungen oder Wohnungsräume zuwiderhandelt.

Im Falle des Abs. I hat der Richter zu erkennen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes zu verfügen.

Die nach Maßgabe des gegenwärtigen Artikels erkannten Geldstrafen fließen zu zwei Dritteilen in die Armenkasse des Ortes der Uebertretung.

Art. 101.

In den Landesteilen rechts des Rheines werden Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker mit Geldstrafe bis zu fünfzig Thalern (nun bis zu einhundertfünfzig Mark) oder Haft gestraft, wenn sie bei einem Neubau oder einer Baureparatur, wozu nach Verordnung polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, die festgesetzte Baulinie willkürlich abändern oder den auf Grund der bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften im Interesse der Verschönerung erfolgten Anordnungen zuwiderhandeln.

(Abs. 1 ist abgeändert und ersetzt nach Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890. S. unten C.)

Baupolizeiliche Vorschriften dürfen, vorbehaltlich der Bestimmung des folgenden Absatzes, nur zu dem Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung, sowie der Gesundheit erlassen werden.

Für Städte von mehr als 20,000 Seelen können im Interesse der Verschönerung baupolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht vermehren.

Art. 102.

In der Pfalz wird an Geld bis zu fünf Thalern (nun bis zu fünfzehn Mark) gestraft, wer an einer öffentlichen Straße einer Stadt oder eines Dorfes, an einer Staats- oder Distrikts-

straße ein neues Gebäude oder einzelne Teile oder Vorsprünge desselben, z. B. Freitreppen u. dergl. oder eine neue Mauer aufführt, ohne sich die Baulinie von der zuständigen Behörde abstecken zu lassen.

An Geld bis zu fünfzig Thalern (nun bis zu einhundertfünfzig Mark) oder mit Haft wird bestraft:

1) wer an einer der in Abs. I genannten Straßen mit eigenmächtiger Abweichung von der allgemein festgesetzten oder ihm durch die zuständige Behörde besonders abgesteckten Baulinie ein neues Gebäude oder eine neue Mauer aufführt oder ohne oberpolizeiliche Erlaubnis an bestehenden Gebäuden, Gebäude-Vorsprüngen, Freitreppen oder Mauern, insoweit diese der festgesetzten Baulinie nicht entsprechen, eine zur Verstärkung oder Wiederherstellung derselben dienende Bauarbeit unternimmt;

2) wer den zwecks der Feuerversicherung und Festigkeit der Gebäude, sowie der Gesundheit erlassenen Verordnungen, oberpolizeilichen Vorschriften oder den auf deren Grund erlassenen ortspolizeilichen Anordnungen zuwiderhandelt;

3) wer ohne Bewilligung der zuständigen Behörde in einer weniger als 100 Meter betragenden Entfernung von einem im Gebrauche stehenden Leichenacker eine Wohnung errichtet oder einen Brunnen gräbt oder bestehende Wohngebäude erneuert oder vergrößert.

Derselben Strafe unterliegen Bauunternehmer, Bau- und Werkmeister, sowie selbständig arbeitende Paliere, Gesellen und sonstige Bauarbeiter, welche die im gegenwärtigen Artikel verbotenen Handlungen ausführen.

Art. 103.

Baumeister und Bauhandwerker, welche die durch ortspolizeiliche Vorschriften festgesetzten besonderen Verpflichtungen ihres Berufes über Anzeige unternommener Bauten und Bauarbeiten vernachlässigen, unterliegen einer Geldstrafe bis zu fünfzehn Thalern (nun bis zu fünfundvierzig Mark).

Art. 104.

Obrigkeitlich aufgestellte Sachverständige, welche die ihnen obliegende Untersuchung eines Baues mit Gefahr für Personen oder fremdes Eigentum fahrlässiger Weise versäumen, werden, insoferne nicht disziplinäre Ahndung stattfindet, an Geld bis zu dreißig Thalern (nun bis zu neunzig Mark) gestraft.

Gleicher Strafe unterliegen andere Sachverständige, welche nach übernommenem obrigkeitlichen Auftrage die Untersuchung eines Baues mit Gefahr für Personen oder fremdes Eigentum fahrlässiger Weise versäumen.

Art. 105.

In den Fällen des § 367 Ziff. 13—15 und § 368 Ziff. 3 und 4 des Strafgesetzbuchs für das Deutsche Reich und der Art. 101 und 102 des gegenwärtigen Gesetzes hat der Richter im Strafurteile auszusprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes anzuordnen und zu diesem Zwecke die Sicherstellung, Abänderung, den gänzlichen oder teilweisen Abbruch des betreffenden Bauwerkes oder der betreffenden Vorrichtung zu verfügen.

Besteht Gefahr auf dem Verzuge, so ist die Polizeibehörde berechtigt, die im vorstehenden Absatze bezeichneten Maßregeln, vorbehaltlich der Strafverfolgung, sofort vorzukehren.*)

C. Aus dem Gesetze vom 5. Mai 1890,

die Vereinigung der Brandversicherungsanstalt der Pfalz mit jener in den Landesteilen rechts des Rheins, sowie die Abänderung einiger Bestimmungen des Brandversicherungsgesetzes vom 3. April 1875 und des Polizeistrafgesetzbuches vom 26. Dezember 1871 betr.

(Gesetz- und Verordnungsblatt S. 223.)

Art. 8.

Art. 2 Ziff. 11 und Art. 101 Abs. 1 des Polizeistrafgesetzbuches vom 26. Dezember 1871 erhalten folgende Fassung:

Art. 2 Ziff. 11.

inwieweit in dem Falle des § 367 Ziff. 15 für die Führung oder Ausbesserung eines Baues polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, wird durch Verordnung bestimmt.

Art. 101 Abs. 1.*)

In den Landesteilen rechts des Rheins werden Bauherrn, Baumeister und Bauhandwerker an Geld bis zu einhundertfünfzig Mark oder mit Haft gestraft, wenn sie bei einem Neubau oder einer Baureparatur die festgesetzte Baulinie willkürlich abändern oder den in den bestehenden

---

*) S. Note zu Art. 20 Abs. I S. 98.

Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen zuwiderhandeln.

Art. 9.

Gegenwärtiges Gesetz tritt mit dem 1. Oktober 1890 in Wirksamkeit.

*) Ueber die hier beschlossene Abänderung des Art. 101 Abs. 1 des PStGB. vom 26. Dezember 1871 (s. dessen Wortlaut S. 99) ist zu bemerken:

Bei der Beratung des Gesetzes vom 5. Mai 1890 im Landtag wurden im Hinblick auf den sehr milden Inhalt der für die Pfalz in Aussicht genommenen BO. wieder die alten Klagen über die Härten der für das diesrheinische Bayern geltenden BO. vom 19. September 1881 erhoben; insbesondere wurde geklagt, daß fast für jede noch so unbedeutende Bauführung ein Bauplan und polizeiliche Genehmigung erforderlich sei. (Verh. d. K. d. Abg. 1889/90 Sten.Ber. Bd. V S. 212 ff., 413 ff.). Dieser Klage konnte nach dem damaligen Stande der Strafgesetzgebung unmöglich Gehör gegeben werden; denn sowohl nach § 367 Ziff. 15 des PStG., wie nach Art. 101 des PStGB. vom 26. Dezember 1871 war die Zuwiderhandlung gegen baupolizeiliche Vorschriften und die Abweichung von der festgesetzten Baulinie nur dann strafbar, wenn sie bei einem Neubau oder einer Baureparatur begangen wurde, „wozu nach Verordnung polizeiliche Genehmigung erforderlich ist." Es mußte deshalb jede, auch an sich unbedeutende Bauführung und Baureparatur, bei welcher es auf die Einhaltung der Baulinie oder materieller Bauvorschriften ankommen konnte, durch die BO. genehmigungspflichtig gemacht werden, weil außerdem die Einhaltung nicht erzwingbar gewesen wäre. Sollte daher in Bezug auf das Erfordernis der Plangenehmigung eine Erleichterung durch die BO. gewährt werden, so mußte vorerst Art. 101 des PStGB. geändert werden.

Auch darüber kann kein Zweifel sein, welche Aenderungen an dem auf Seite 99 abgedruckten Wortlaut des Art. 101 Abs. 1 vorgenommen werden mußten, um das vorgesteckte Ziel zu erreichen. Erstens mußten die Worte „wozu nach Verordnung polizeiliche Genehmigung erforderlich ist" gestrichen werden, um die Beachtung der Baulinie und der Bauvorschriften auch bei nichtgenehmigungspflichtigen Bauführungen sicher zu stellen. Zweitens mußten die Worte „im Interesse der Verschönerung" gestrichen werden, um auch die viel wichtigeren Bauvorschriften anderer Art zu treffen. Endlich mußten drittens die Worte „der auf Grund der bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften erfolgten Anordnungen zuwiderhandeln" in dem Sinne geändert werden, um außer den behördlichen, dem Bauunternehmer besonders eröffneten Anordnungen auch die in der BO. u. den ortsp. Vorschriften selbst enthaltenen Anordnungen zu treffen; denn es ist klar, daß da, wo keine Planvorlage erfolgt, auch keine auf den Plan bezügliche Anordnung „erfolgen"

kann, indem die Behörde in solchem Falle von der Bauführung nur zufällig etwas erfährt, in der Regel aber nichts.

Die neue Redaktion des Art. 101 Abs. 1 genügt der erwähnten dritten Forderung durch die Fassung: „oder den in den bestehenden Verordnungen oder ortsp. Vorschriften begründeten baupolizeilichen Anordnungen zuwiderhandelt". Diese Fassung deckt beides, sowohl die Anordnungen der Behörde als auch die Anordnungen der BO. selbst. Daß baupol. Anordnungen durch die Verordnung selbst getroffen werden können, ist in Art. 101 Abs. 3 des PStGB. mit dürren Worten gesagt. Da Art. 101 Abs. 1 in der Fassung des PStGB. von 1871 nur auf Anordnungen der Behörde bezogen werden konnte, erscheint die weitere Bedeutung des neuen Wortlauts als vom Gesetzgeber gewollt; sie ist auch, wie gezeigt, die unentbehrliche Voraussetzung der vom Landtag gewünschten und in den §§ 6, 7 der neuen BO. umfassend gewährten Erleichterungen in Bezug auf das Erfordernis polizeilicher Plangenehmigung. Die vorstehend vertretene Auslegung des Art. 101 Abs. 1 des PStGB. liegt auch mehreren Revisionsentscheidungen zu Grunde, so den Erk. vom 18. Februar u. 14. Mai 1892 SOM. VII 46. 153. Es wäre in der That auch nicht einzusehen, warum die Vorschrift in § 31 Abs. 4 der BO., welche bei neuen Ziegeldachungen Unterlagen von sog. Strohfiedern verbietet, für den Bauherrn nicht unmittelbar verbindlich sein soll, sondern erst dann, wenn sie ihm durch die Behörde noch besonders bekannt gegeben worden ist.

Durch die Aenderung, welche Art. 101 Abs. 1 in dem Gesetze vom 5. Mai 1890 erfahren hat, ist derselbe erst zu einer wirklichen Ergänzung der Strafsanktion des § 367 Ziff. 15 des RStG. geworden, welch letztere vordem fast ausschließlich zur Anwendung kam. Jetzt wird bei dem großen Umfange der nicht genehmigungspflichtigen Bauführungen, namentlich der Baureparaturen vom Richter häufiger auf den Art. 101 des PStGB. recurriert werden müssen. Die Aufgabe der Gerichte in Strafsachen der Baupolizei ist dadurch allerdings eine schwierigere geworden, insoferne als in den Fällen des Art. 101 die Unterlage eines baupolizeilichen Bescheides regelmäßig fehlt und der Richter ohne diese Vermittelung die einschlägigen technischen Fragen zu würdigen haben wird. Um den hiedurch für die Gerichte entstandenen Schwierigkeiten zu begegnen, wird nichts erübrigen, als daß dieselben sich des Beirats der amtlichen Techniker bedienen, wie dies bei den Baupolizeibehörden aller Instanzen von jeher geschehen ist.

Vergl. auch Note 3 zu § 12, oben S. 20.

D. Verordnung vom 16. Mai 1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausysteme betr.

(Gesetz- und Verordnungsblatt S. 347.)

Wir finden Uns bewogen, hinsichtlich der Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausysteme auf Grund

des Art. 101 Absatz 2 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871 zu verordnen, was folgt:

§ 1.

Bei Anlegung von neuen Straßen kann für die Aufführung von Gebäuden das offene (Pavillon-) Bausystem mit oder ohne Vorgärten durch ortspolizeiliche Vorschrift angeordnet werden, wenn diese Bauweise zum Zwecke der Gesundheit von dem zuständigen technischen Organe begutachtet wird.

In diesem Falle können auch die durch die Anforderungen der Gesundheitspflege bedingten Anordnungen über die Höhe und Länge der Gebäude, die Größe der Zwischenräume zwischen denselben und die Ueberbauung der Hofräume durch ortspolizeiliche Vorschriften getroffen werden.

§ 2.

Das in § 1 erwähnte zuständige technische Organ bildet in Unserer Haupt- und Residenzstadt München der Gesundheitsrat, in den übrigen Orten der amtliche Arzt und zwar im Benehmen mit der Gesundheitskommission, wo eine solche besteht.

§ 3.

Für Bauführungen an bereits angelegten Straßen, an welchen das offene (Pavillon-) Bausystem besteht, kann die Beibehaltung dieser Bauweise unter der in § 1 Abs. 1 erwähnten Voraussetzung durch ortspolizeiliche Vorschrift verfügt werden.

§ 4.

Der Vollziehbarkeits-Erklärung der auf Grund der §§ 1 und 3 erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften durch die Kreisregierung, K. d. J., hat die Einvernahme des Kreismedizinal-Ausschusses voranzugehen.

Hat eine Entscheidung durch Unser Staatsministerium des Innern einzutreten, so ist der Obermedizinalausschuß mit seinem Gutachten zu vernehmen.

§ 5.

Gegenwärtige Verordnung tritt mit dem Tage ihrer Veröffentlichung durch das Gesetz- und Verordnungsblatt in den Landesteilen rechts des Rheins in Wirksamkeit.

E. Verordnung vom 26. Juli 1873, die Erhebung von Gebühren für die Revision der Pläne über Baulinien und Bauführungen betr.

(Regierungsblatt S. 1185.)

Wir haben Uns bewogen gefunden, die Vorschriften über die Erhebung von Gebühren für die Revision der Pläne über Baulinien und Bauführungen behufs einer gleichförmigen Regelung dieses Gegenstandes einer Revision unterziehen zu lassen, und verordnen nunmehr unter Bezugnahme auf § 88 der allgemeinen Bauordnung vom 30. Juni 1864 (Reg.Bl. S. 859)*) auf Grund des Art. 7 des Gesetzes vom 28. Mai 1852 über das Taxregulativ für die Verhandlungen der nichtstreitigen Rechtspflege, sowie der inneren, dann der Polizei- und Finanzverwaltung (Ges.Bl. S. 304)**) was folgt:

§ 1.

Für die Revision eines Planes über Baulinien oder Bauführungen darf eine Gebühr von 35 Kreuzer = 1 Mark erhoben werden.***)

Diese Gebühr enthält zugleich die Vergütung für die Revision des Planduplikates.

§ 2.

Sind behufs der Prüfung des Planes umfassende Untersuchungen oder besondere Studien notwendig, wie z. B. bei Projekten über ausgedehnte neue Bauanlagen oder über großartige Fabriks-Anlagen, so darf der Planrevisor mit Rücksicht auf den notwendig gewesenen Aufwand an Zeit und Mühe ausnahmsweise eine höhere als die in § 1 bezeichnete Gebühr beanspruchen.

§ 3.

Ist zur Prüfung des Planes die Besichtigung des betreffen-

---

*) Dem cit. § 88 entspricht der § 79 der n BO.

**) Der angeführte Art. 7 ist ersetzt durch Art. 5 des Gesetzes über das Gebührenwesen v. $\frac{\text{18. August 1879}}{\text{22. Dezbr. 1889}}$ (Ges. u. VBl. 1890 S. 11). Die fortdauernde Gültigkeit obiger Verordnung vom 26. Juli 1873 gründet sich auf § 9 der Verordnung vom 20. Sept. 1879, die Ausführung des Reichs-Gerichtskostengesetzes und des Gesetzes über das Gebührenwesen betr. (Ges. u. VOBl. S. 1195).

***) Diese Gebühr darf nur einmal erhoben werden, auch wenn der Plan aus mehreren Blättern besteht. Vergl. Note 5 zu § 78 S. 92.

den Areales oder Bauobjektes erforderlich, so darf der Planrevisor, wenn die Entfernung von seinem Wohnorte mindestens eine geometrische Stunde beträgt, Vergütung für Zeitaufwand und Reisekosten beanspruchen.

In dieser Beziehung sind für die im öffentlichen Dienste angestellten Planrevisoren die für sie geltenden Diäten-Regulative, für die übrigen Planrevisoren die Vorschriften Unserer Verordnung vom 18. Februar 1872 über die Bezüge der Baupraktikanten (Regierungsblatt S. 828)*) maßgebend.

§ 4.

Der Planrevisor hat auf dem Plane die von ihm anzusprechende Gebühr, welche im Falle des § 2 näher zu begründen ist, sowie die ihm etwa gebührende Vergütung für Zeitaufwand und Reisekosten in Ansatz zu bringen.

§ 5.

Die Festsetzung, Erhebung und Verrechnung der Gebühren, Diäten und Reisekosten, sowie deren Auszahlung an den Planrevisor erfolgt durch die Distriktspolizeibehörde.

Gegen die Festsetzung steht dem Bauunternehmer und dem Planrevisor das Recht der Berufung zu.

Bezüglich der Berufungsfrist und des Instanzenzuges sind die Vorschriften in den §§ 70, 77 und 87 der allgemeinen Bauordnung vom 30. Juni 1864 maßgebend.**)

§ 6.

In den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten, in welchen die Revision der Pläne über Baulinien und Bauführungen einem aus der Gemeindekasse besoldeten städtischen Baubeamten oder einem Sachverständigen gegen eine Aversalvergütung aus jener Kasse übertragen ist, können die Revisionsgebühren für die Gemeindekasse vereinnahmt werden.

§ 7.

Obige Vorschriften finden nur auf die Revision solcher Pläne Anwendung, welche von den Distriktspolizeibehörden in erster Instanz verbeschieden werden.

---

*) Ersetzt durch Verordnung v. 11. Februar 1875 (Ges. u. VOBl. S. 105).

**) An die Stelle der §§ 70, 77 und 87 der allgemeinen Bauordnung vom 30. Juni 1864 sind nunmehr die §§ 57, 65 und 77 der n. BO. getreten.

§ 8.

Gegenwärtige Verordnung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung durch das Regierungsblatt in den Landesteilen diesseits des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München in Wirksamkeit.*)

---

*) Die Gültigkeit dieser Verordnung ist nunmehr auch auf die Pfalz ausgedehnt (vergl. § 18 der BO. für die Pfalz).

II.

Bauvorschriften für die Pfalz.*)

A. Verordnung vom 30. August 1890, die Bauordnung für die Pfalz betr.

(Gesetz- und Verordnungsblatt S. 583.)

Wir finden Uns bewogen, im Hinblicke auf § 367 Ziff. 15 und § 368 Ziff. 3 und 8 des Strafgesetzbuchs für das Deutsche Reich, dann auf Grund des Art. 2 Ziff. 11 und 14 und des Art. 102 Abs. 2 Ziff. 2 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871, beziehungsweise des Art. 8 des Gesetzes vom 5. Mai 1890 (Gesetz- und Verordnungs-Blatt S. 225) hinsichtlich der Bauführungen im Regierungsbezirke der Pfalz zu verordnen, was folgt:

I. Brandmauern, Anbauten an Gebäude mit Feuerstätten, dann Einwölbungen.

§ 1.

1. Brandmauern müssen in der Stärke der Umfassungsmauern aufgeführt, noch am Firste unter der Dachfläche bei Ziegeln und Quadern 0,25 m, bei Bruchsteinen aber mindestens 0,45 m stark gehalten werden und in diesen Dimensionen 0,30 m hoch über die Dachfläche reichen.

2. Zu ihrer Abdeckung darf nur feuersicheres Material mit Ausschluß aller Holzteile verwendet werden.

3. Wenn Blindfeldungen, Sitzbänke, Wandkästchen, Nischen, Kamine und dergleichen an den Brandmauern angebracht werden, so müssen letztere an den betreffenden Stellen immer noch wenigstens 0,25 m stark sein.

4. Oeffnungen in Brandmauern sind im allgemeinen unzulässig.

---

*) Hieher gehören auch die oben S. 98—101 abgedruckten Gesetzesbestimmungen mit Ausnahme des Art. 101 des PStGB.

Die Baupolizeibehörde kann jedoch solche Oeffnungen im Erdgeschosse jener Gebäude gestatten, welche nicht zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Mengen leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materiales bestimmt sind.

In den oberen Stockwerken dürfen Oeffnungen in den Brandmauern der vorbezeichneten Gebäude nur im Bedürfnisfalle gestattet werden.

Die Oeffnungen dürfen im Lichten höchstens 2 qm Fläche erhalten und müssen im Erdgeschosse auf Einer, in den oberen Stockwerken auf jeder Seite der Brandmauer durch starke, fest versteifte in allen Teilen eiserne Thüren, welche mindestens 6 cm breite Steinfälze überdecken, dicht verschließbar gemacht werden. Die Thürkegel müssen haltbar eingekittet sein; zu deren Befestigung darf leicht schmelzbares Material, wie Schwefel, Blei und dergleichen nicht verwendet werden.

Bei Hauptänderungen im Sinne des § 16 Ziff. 4 können solche Verschlüsse auch für bereits bestehende Oeffnungen in Brandmauern angeordnet werden.

5. Balken, Latten und sonstige Holzteile, desgleichen eiserne Träger und Stützen dürfen nicht durch eine Brandmauer hindurchgehen, auch in derselben mit den Enden sich nicht berühren, sondern müssen an letzteren, selbst am Dache noch, durch ein wenigstens 0,12 m starkes Mauerwerk verdeckt oder geschieden sein.

6. Gebäude oder Gebäudeteile, welche durch eine Brandmauer getrennt werden müssen, dürfen auch nicht an den Dach- oder Gesimsvorsprüngen, Dachrinnen und dergleichen mit einander in Verbindung stehen, sondern es ist die vorschriftsmäßige Trennung auch an den genannten Gebäudeteilen vollständig durchzuführen.

7. Wo Brandmauern vorgeschrieben sind, müssen dieselben stets in bauordnungsmäßigem Zustande unterhalten werden.

8. Solid hergestellte sogenannte Schwemmsteine sind den Ziegelsteinen gleich zu achten.

Vergl. § 16 der BO. v. 31. Juli 1890, § 13 Abs. 2 a. a. O.; s. oben S. 26, 21.

§ 2.

Von Gebäuden mit Feuerstätten sind Anbauten durch Brandmauern zu trennen, wenn die Grundfläche der Anbauten über 150 qm beträgt.

Auf dem Lande treten folgende Erleichterungen ein:

1. Werden an Wohngebäude Stallungen, Scheunen oder Schupfen angebaut, so ist eine Brandmauer nicht geboten, wenn

die Grundfläche der Anbauten nicht mehr als 200 qm beträgt; in diesem Falle genügt statt der Brandmauer eine Mauer, welche bis zur Höhe der Wohnräume reicht.

2. Beträgt die Grundfläche dieser Anbauten über 200 qm, jedoch nicht mehr 400 qm und stößt an die Brandmauer ein gewölbter Raum an, so ist zu ebener Erde ein Verschluß mittels eiserner Thüre nicht geboten.

Vergl. § 44 Abs. 3, § 45 Ziff. 1 Abs. 3 und 4 der BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 48—52.

§ 3.

Unter Wohnräumen befindliche Keller, Stallungen, Futterräume und Waschküchen, dann Lokale mit starken Feuerungen müssen eingewölbt werden und es ist bei denselben weiter noch für den nötigen Luftwechsel durch Anlage entsprechender Vorrichtungen zu sorgen.

Auf dem Lande kann bei kleineren unter Wohnräumen befindlichen Stallungen oder Futterräumen (nicht über 30 qm Grundfläche) von Einwölbung Umgang genommen werden; dieselben müssen aber von den Wohnräumen durch Weißdecken, Lehmwickeldecken oder Holzdecken mit an den Fugen aufgenagelten Leisten abgeschieden werden.

Vergl. § 28 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 35.

II. Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr.

§ 4.

Bei Neubauten, deren obere Stockwerke zu größeren Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, müssen die Zugänge zu den Versammlungs- oder Gesellschaftsräumen mit unverbrennlichen Treppen versehen werden.

Dasselbe kann bei Fabrikgebäuden von mehr als Einem Geschosse gefordert werden.

Die Baupolizeibehörde kann für die in Abs. 1 und 2 bezeichneten Gebäude im Interesse der Gesundheitspflege auch die zur Sicherung einer entsprechenden Ventilation erforderlichen Vorkehrungen anordnen, ohne Rücksicht darauf, ob die fraglichen Lokalitäten sich im Erdgeschosse oder in oberen Stockwerken befinden.

Bei derartigen Gebäuden von geringerem Umfange dürfen hölzerne Treppen zugelassen werden, deren Wangen aus Mauerwerk oder anderem unverbrennlichen Materiale bestehen.

Wohn- und Fabrikgebäude von größerer Ausdehnung

müssen auf angemessene Entfernung von der Hauptstiege mit Nebentreppen versehen werden, deren Zahl und Lage die Baupolizeibehörde zu bestimmen hat.

Wohngebäude in der Höhe von 22 m müssen bis zum Dachboden in massiv gemauerten Stiegenhäusern liegende Treppen von unverbrennlichem Materiale erhalten.

Alle Lokale, welche für größere Versammlungen oder öffentliche Lustbarkeiten bestimmt sind, müssen eine entsprechende Anzahl von Ausgängen erhalten, welche leicht und schnell nach außen sich öffnen lassen. Von den Ausgängen solcher Räume bis zu den Ausgangsthüren aus den Gebäuden ins Freie müssen die Hausfluren, Gänge und Treppen eine angemessene Breite, massive Umfassungen und gewölbte Decken erhalten. Die Anzahl der Ausgänge, sowie die Breite derselben, dann die Breite der Gänge, Hausfluren und Treppen hat in jedem einzelnen Falle die Baupolizeibehörde festzusetzen.

Vorstehende Bestimmungen finden auch auf schon bestehende Lokale und Gebäude Anwendung, welche für die bezeichneten Zwecke eingerichtet werden sollen.

Vergl. § 46 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 52.

§ 5.

Gebäude, welche zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materiales bestimmt sind, müssen mit massiven Mauern umgeben und, wenn sie mit anderen Gebäuden zusammenhängend gebaut werden sollen, von diesen durch Backsteinbrandmauern getrennt werden.

Es kann aber auch eine allseitig freie Lage bis zu 9 m Entfernung von anderen Gebäuden, Einwölbung, unverbrennliches Stiegenwerk, dann eiserner Thür- und Fensterverschluß, feuerfester Boden und, wenn solche Gebäude über 400 qm Grundfläche haben, deren Abscheidung durch Backsteinbrandmauern in Einzelräume, wie sie dem Betriebe des Geschäftes und der Konstruktion des Baues angemessen sind, gefordert werden.

Die durch Brandmauern getrennten Räume dürfen verbunden werden:

a) mittels eines unter Ausschluß aller Holzteile aus Eisen oder Stein und Glas konstruierten Balkones, welcher durch in die Langmauer eingefügte Thüren von der in § 1 Ziff. 4 Abs. 4 näher beschriebenen Beschaffenheit zugänglich ist;

b) durch einen an die Brandmauer anstoßenden Einbau, der den mittelbaren Zugang in den abgetrennten Gebäudeteil ermöglicht; dieser Einbau ist aus mindestens 0,25 m starkem Backsteinmauerwerk herzustellen und in allen Stockwerken zu wölben; er darf weder eine Stiege noch Holzteile enthalten und auch nicht zur Lagerung irgend welcher Stoffe dienen.

Die Thüren dieses Einbaues müssen die in § 1 Ziff. 4 Abs. 4 vorgeschriebene Beschaffenheit erhalten und im rechten Winkel zur Thüre in der Brandmauer stehen; etwaige Fenster sind in der Langmauer anzubringen und deren Stöcke und Rahmen aus unverbrennlichem Materiale herzustellen.

Oeffnungen zur unmittelbaren Verbindung der zu trennenden Räume sind in der Brandmauer nur insoweit gestattet, als sie zur Führung von Transmissionswellen unumgänglich nötig sind. Solche Oeffnungen müssen an beiden Seiten durch Büchsen geschlossen werden, deren Flanschen in die Brandmauer eingeschraubt sind. Zwischen den Büchsen und der Peripherie der Transmissionswelle ist ein Spielraum von höchstens 15 mm zulässig.

Vorstehende Bestimmungen finden keine Anwendung auf Stallungen, Scheunen und Schupfen.

Vergl. § 47 der BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 53.

§ 6.

Bei Theatern mit Schnürboden und Versenkungen kann gefordert werden:

a) Trennung des Bühnen- und Zuschauerraumes durch zwei mindestens 1 m von einander entfernt stehende, mindestens 1 m starke und ebenso hoch über die Dachfläche reichende Backsteinbrandmauern, die im Proszeniums-Ausschnitte durch Backsteingewölbe oder Eisenkonstruktionsteile verbunden sind; eine weitere Verbindung beider Räume ist nur nach § 5 Abs. 3 lit. a zulässig;
b) die Aufsetzung von Blitzableitern;
c) die Herstellung und Einwölbung von Vorfluren, Treppenräumen, Gängen und Dachaustritten in genügender Menge, ferner die Herstellung und Einwölbung von eigenen Gebäuden oder Räumen für Gasometer und Heizungsanlagen;
d) die Herstellung von Gangböden und Treppen aus unverbrennlichem Materiale;
e) die Verwendung von Gaslicht oder elektrischer Beleuch-

tung, von Dampf- oder Heißwasser-Heizung und die Herstellung von eisernen Vorhängen, Ventilationsapparaten und Löschvorrichtungen.

Vergl. § 48 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 56.

III. Feuerstätten und Kamine (Schornsteine).

§ 7.

1. Kamine sind aus gelegten Backsteinen auf feuerfester Unterlage mindestens 0,80 m über die Dachfläche zu mauern, im einzelnen Falle aber soweit über die Dachung hinauszuführen, als es die Baupolizeibehörde aus feuer- oder gesundheitspolizeilichen Rücksichten sowie zur Fernehaltung erheblicher Belästigung der Nachbarschaft fordert; sie sind innen und außen auf die ganze Höhe zu verputzen und feuersicher abzudecken; sie dürfen horizontal in einander nicht eingeleitet werden.

2. Holzteile dürfen in Kaminmauern nicht eingefügt, Holzverschalungen an denselben nicht angebracht werden und allenfallsige eiserne oder steinerne Träger der Kamine nicht auf den Balkenlagen aufruhen.

3. Freistehende und außerhalb der Gebäude befindliche Kamine für Fabriken und sonstige industrielle Unternehmungen dürfen mit baupolizeilicher Bewilligung auch von Eisen hergestellt werden.

4. Die Stärke der Kaminmauern ist nach der Lage und Höhe derselben und nach der Stärke und Zahl der einmündenden Feuerungen zu bemessen und darf bei außergewöhnlichen Feuerungen nicht unter 0,25 m, bei den gewöhnlichen Feuerungen nicht unter 0,12 m betragen.

5. Die innere Weite der besteigbaren Kamine muß mindestens 0,50 m im Quadrate betragen.

6. Schlotmäntel und Rauchkutten sind aus unverbrennlichem Materiale herzustellen.

Vergl. § 17 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 28.

§ 8.

Bei Anwendung nicht besteigbarer Kamine sind nachstehende besondere Vorschriften zu beobachten:

1. solche Kamine müssen eine Lichtweite von nicht unter 0,15 m und nicht über 0,33 m je nach der Stärke und Zahl der einmündenden Feuerungen erhalten;

2. metallene Rauchrohre müssen, wo es die Feuersicherheit erfordert, in einem Abstande von 0,03 m mit einem Eisen-

blechrohre umgeben und die Zwischenräume mit Asche, Zement, Sand und dergleichen ausgefüllt werden;

3. die Stärke der Zungen darf nicht unter 0,10 m betragen;

4. in der Regel sind solche Kamine an Mauerwerk zu stellen; wo sie frei stehen, müssen sie mit Strebepfeilern versehen oder durch Eisenwerk mit massiven Mauern verbunden werden, wenn der freistehende Teil des Kamines das Zehnfache der unteren äußeren Stärke übersteigt;

5. die Putzöffnungen der Kamine müssen mit genau schließenden, versperrbaren Doppelthürchen aus Eisenblech geschlossen werden;

6. der unter diesen Putzöffnungen befindliche Bretterboden muß auf 0,45 m Entfernung mit Metall belegt werden;

7. zwischen je zwei Putzöffnungen darf die Form und Weite der Kamine nicht geändert werden.

Vergl. § 18 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 29.

§ 9.

Rauchrohre müssen von Holzteilen 0,45 m, von mit Mörtel verputzten hölzernen Decken 0,25 m abstehen.

Rauchrohre sind im Kamine einzuleiten; Ausnahmen kann in Notfällen in widerruflicher Weise die Baupolizeibehörde bewilligen.

Vergl. § 19 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 30.

§ 10.

Offene Feuerstätten dürfen nur an massiven Mauern angebaut werden und müssen, wenigstens soweit Funken und Flammen reichen, mit feuersicherem Boden umgeben und mit Rauchkutten versehen sein, soferne sie nicht eingewölbt sind.

Vergl. § 20 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 30.

§ 11.

1. Zimmeröfen und Herde müssen von Holzteilen 0,50 m abstehen, sie dürfen nicht auf hölzerne Gestelle aufgesetzt werden.

2. Wenn Zimmeröfen und Herde auf Bretterboden oder Balkenlagen zu stehen kommen, müssen sie gemauerte Sockel oder eiserne, auf einer Pflasterung oder auf Stein- oder Metallplatten ruhende Gestelle haben.

3. Die Heiz- und Aschenabfallöffnungen der Oefen und Herde müssen durch metallene, gut schließende Thürchen, die

Vorgelege-Oeffnungen der Kamine unter allen Umständen mit wohlverschließbaren, eisenblechenen Thüren abgeschlossen sein.

Der Boden vor den Heiz- nnd Aschenabfallöffnungen muß gepflastert oder mit Metall belegt oder sonstwie feuersicher sein.

4. Die Heizung darf keine Gefahr für die Gesundheit bieten.

Die Anbringung von Sperrklappen in den Rauchabzugsrohren, welche einen Zimmerofen mit einem Kamine verbinden, ist verboten. Die Vorrichtungen zur Regulierung des Zuges sind lediglich an den Heizthüren anzubringen.

Vergl. § 21 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 30.

§ 12.

Räucherkammern sind auf feuerfester Unterlage an Wänden und Decken massiv auszuführen und die Oeffnungen mit eisenblechenen Thüren dicht zu schließen.

Kommen die Räucherkammern auf den Dachraum zu stehen, so müssen überdies Doppelthüren von Eisenblech an den Eingängen dieser Kammern angebracht und die vor dem Eingange befindlichen Bodenteile feuersicher hergestellt werden.

Vergl. § 22 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 31.

§ 13.

Backöfen müssen feuersicher hergestellt sein und Kamine und Vorgewölbe erhalten.

Von dem Erfordernisse der Kamine und Vorgewölbe kann je nach der Größe, dem Zwecke und der Einrichtung der Backöfen Umgang genommen werden, wenn hiedurch die Feuersicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Vergl. § 23 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 31.

§ 14.

Neu anzulegende Malzdörren müssen mit gut fundierten Mauern in einer Stärke von mindestens 0,25 m bei Ziegeln oder Quadern und 0,45 m bei Bruchsteinen umgeben und gewölbt werden.

Sämmtliche Oeffnungen in der Umfassung des Dörraumes müssen steinerne Wandungen und eiserne Verschlüsse erhalten.

Der Dunstkamin darf nur in Stein oder Metall ausgeführt werden und ist mit einer im Brandfalle selbstschließenden metallenen Klappe zu versehen.

Vergl. § 24 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 32.

IV. Dachungen.

§ 15.

Die Eindeckung der Gebäude hat mit feuersicherem Materiale zu geschehen. Andere Eindeckung ist zulässig bei freistehenden geringfügigen Bauten, dann bei Gebäuden in Gebirgsgegenden, wenn sie von fremden Gebäuden mindestens 30 m entfernt sind.

Wird an einem weichgedeckten Gebäude die Hälfte einer Dachseite neu eingedeckt, so hat die Umdeckung mit feuersicherem Materiale zu geschehen, wenn der bauliche Zustand des Gebäudes dies gestattet.

Bei neuen Ziegeldachungen sind Unterlagen von Strohfiedern unzulässig.

Vergl. §§ 31, 56 Abs. 2 der BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 37, 64.

V. Baupläne und Baugenehmigung.

§ 16.

1. Die im Abschnitt II bezeichneten Bauten, dann die übrigen Fabrik-, Mühl- und Schneidsägegebäude, sowie Brauereien dürfen nur auf Grund rechtskräftig genehmigter Baupläne ausgeführt werden, welche zu enthalten haben:

a) die Lage nach allen Seiten, so weit sie zur richtigen Erkennung und Bestimmung der Stellung des Baues erforderlich ist, mindestens in einem Umkreise von 25 m, und Erklärung der auf dem Plane befindlichen Gebäude und Grundstücke;

b) den Grundriß und Durchschnitt aller Stockwerke des Gebäudes von der Kellersohle bis zum Dachfirste, dann bei außergewöhnlichen Konstruktionen entsprechende Detailzeichnungen;

c) die Façade des Baues von der Straßenseite aus.

2. Die Pläne sind doppelt einzureichen und zwar die Lagepläne im Maßstabe von 1 zu 1000, die Grundriß-, Durchschnitts- und Façade-Pläne im Maßstabe von 1 zu 100 und die Detailpläne nicht kleiner als im Maßstabe von 1 zu 50.

3. Vor der Genehmigung sind die Baupläne der k. Brandversicherungskammer mitzuteilen.

Wenn deren Erinnerung nicht entsprochen wird, so ist ihr von dem betreffenden Beschlusse zur Wahrung des Beschwerderechtes Kenntnis zu geben.

4. Gleicher Behandlung wie Neubauten unterliegen als

Hauptänderungen: die Erneuerung und konstruktive Aenderung des Dachstuhles, dann die Aenderung an den Brandmauern, Kaminen und größeren Feuerstätten mit Ausnahme der gewöhnlichen Koch- und Zimmerfeuerungen.

Vergl. §§ 6, 7, 9, 68 Abs. 1 Ziff. 8 und Abs. 2 der BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 9–17, 79.

§ 17.

Die Instruktion und Bescheidung der Baugesuche steht den Distriktsverwaltungsbehörden in erster, der Kreisregierung, Kammer des Innern, in zweiter und letzter Instanz zu. Im Interesse der Beteiligten sind die Verhandlungen thunlichst zu beschleunigen.

Bei Beschwerdeführungen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.

Das k. Staatsministerium des Innern kann beim Vorhandensein ganz besonderer Verhältnisse von einzelnen Bestimmungen der Bauordnung dispensieren; hiebei dürfen jedoch weder öffentliche Interessen, noch Rechte oder erhebliche Interessen eines Dritten beeinträchtigt werden.

Vergl. §§ 65, 77 der BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 75, 90.

§ 18.

Bezüglich der Gebühren und Kosten finden die Bestimmungen der Verordnung vom 26. Juli 1873, die Erhebung von Gebühren für die Revision der Pläne über Baulinien und Bauführungen betreffend (Regierungs-Blatt S. 1185), sowie der §§ 78 und 79 der Bauordnung vom 31. Juli 1890 Anwendung.

Vergl. §§ 78, 79 d. BO. v. 31. Juli 1890 und Anhang I lit. E; s. oben S. 90—94, 105.

§ 19.

Gegenwärtige Verordnung, durch welche die Ziffern 4, 5, 7 bis 9 des Präfekturbeschlusses vom 4. September 1807 (Kreis-Amtsblatt der Pfalz 1870 Seite 493), dann die §§ 2 mit 5 der Ministerialentschließung vom 19. Juli 1840, die Beobachtung der allgemeinen Feuerordnung, hier die Anlage enger Kamine betreffend (Kreis-Amtsblatt der Pfalz 1840 Seite 359), und die oberpolizeiliche Vorschrift der k. Regierung, Kammer des Innern, der Pfalz vom 18. Juni 1880, die Anlage von Kaminen aus Bimssandstein betreffend (Kreis-Amtsblatt der Pfalz 1880 Seite 389), aufgehoben werden, tritt am 1. Oktober 1890 in Wirksamkeit.[1][2][3]

Vergl. § 80 d. BO. v. 31. Juli 1890; s. oben S. 94.

1. Die BO. für die Pfalz vom 30. August 1890 verfolgt nicht die Absicht, die Bauthätigkeit nach der polizeilichen Seite erschöpfend zu regeln. Es ergibt sich dies schon aus einer oberflächlichen Vergleichung derselben mit dem weit umfassenderen Inhalt der rechtsrheinischen BO. Nach ihrer Veranlassung und ihrem Zwecke (vergl. das Vorwort S. III) beschränkt sie sich darauf, die wichtigsten feuerpolizeilichen Vorschriften der letzteren auf die Pfalz zu übertragen, und auch in Bezug auf die Kontrolle der Bauführung durch Plangenehmigung (Absch. V) begnügt sie sich mit sehr wenigem.

Hieraus folgt, daß neben dieser BO. nicht nur die älteren baupolizeilichen Vorschriften der Pfalz, soweit sie nicht durch § 19 ausdrücklich aufgehoben sind oder mit derselben in Widerspruch stehen, bis auf weiteres in Kraft bleiben, sondern auch neue Anordnungen dieser Art nach Maßgabe des Art. 102 Abs. 2 Ziff. 2 des PStG. ober- und ortspolizeilich erlassen werden können.

2. Von älteren, neben der BO. in Kraft bleibenden Vorschriften sind zu erwähnen:

1. Die Vorschriften über Alignement und Nivellement, insbesondere die Regierungs-Ausschreiben vom 6. Juli 1839 und 12. Nov. 1840, die Geschäftszuständigkeit bei Bestimmung des Alignements in den Städten und Dörfern betr. (Kreis-Amtsblatt 1839 S. 323, 1840 S. 415) und das Regierungs-Ausschreiben vom 7. April 1836, Alignement der Traversen betr. (KABl. S. 207, auch abgedruckt im KrABl. 1856 S. 268), endlich das Regierungs-Ausschreiben vom 25. November 1887, die Gebäudevorsprünge betr. (KABl. S. 83);
2. § 6 des Beschlusses des Präfekten des Donnersberg-Departements vom 4. September 1807, für die ganze Pfalz gültig (abgedr. KABl. 1870 S. 493);
3. das Regierungs-Ausschreiben vom 29. Mai 1858, die Anwendung der Steinpappe zur Dacheindeckung betr. (KABl. S. 827);
4. die baupolizeilichen Vorschriften der k. Regierung, K. d. J., der Pfalz vom 10. Februar und 21. März 1883 (KABl. S. 105 u. 240, auch abgedr. unten S. 119).

Weiters bleiben in Kraft die bisher zur Anwendung gekommenen Vorschriften über die Feuerbeschau mit den hieran sich schließenden Bestimmungen feuerpolizeilichen Inhalts, nämlich:

a) das Gesetz vom $\frac{\text{28. September}}{\text{6. Oktober}}$ 1791 Tit. 2 Art. 9,

b) die Regierungs-Ausschreiben vom 6. Januar 1829 und 6. Oktober 1832 (abgedr. KABl. 1870 S. 491—494) und

c) die §§ 1—3 des oben sub Ziff. 2 aufgeführten Präfekturbeschlusses vom 4. September 1807.

3. Zu dem, was oben über die Zulässigkeit neuer ober- und ortspolizeilicher Bauvorschriften bemerkt ist, kommt zu beachten, daß das Erfordernis der Plangenehmigung (Abschn. V der BO.) gemäß Art. 2 Ziff. 11 des PStG. nur durch Verordnung erweitert werden

kann, ferner daß Ober- und Ortspolizei, da ihre Vorschriften sich mit Normen höherer Instanz nicht in Widerspruch setzen dürfen, nicht befugt sind, in den von der BO. erfaßten Materien die Bestimmungen derselben zu verschärfen oder zu mildern, wohl aber sie in ihrem Geiste zu ergänzen und näher zu bestimmen. In denjenigen Materien der Baupolizei, mit welchen sich die BO. vom 30. August 1890 nicht befaßt, können oberpolizeiliche Vorschriften im Rahmen des Art. 102 Abs. 2 Ziff. 2 des PStG. selbständig vorgehen, ortspolizeiliche aber überhaupt nur soweit, als Verordnungen oder oberpolizeiliche Vorschriften hiefür eine Grundlage bieten.

B. Oberpolizeiliche Vorschriften der k. Regierung, K. d. J., der Pfalz vom 10. Februar 1883.

(Kreisamtblatt S. 105.)

Die k. Regierung der Pfalz, Kammer des Innern, erläßt auf Grund des Art. 102 Abs. 2 Ziff. 2 des PStG. folgende oberpolizeiliche Vorschriften, deren Gültigkeit auf die Bezirke der nachgenannten Gemeinden sich erstreckt: Berg, Neuburg, Hagenbach, Wörth, Pfortz, Jockgrim, Neupfotz, Leimersheim, Kuhhardt, Hörth, Sondernheim, Germesheim, Lingenfeld, Mechtersheim, Heiligenstein, Berghausen, Speier, Otterstadt, Waldsee, Neuhofen, Altrip, Rheingönheim, Mundenheim, Ludwigshafen a./Rh., Friesenheim, Maudach, Oggersheim, Oppau, Edigheim, Frankenthal, Mörsch, Roxheim, Bobenheim a./Rh., ferner auf die Gemeindebezirke von Landau, Edenkoben, Neustadt, Deidesheim, Wachenheim, Dürkheim, Lambrecht, Grünstadt, Bergzabern, Annweiler, Kaiserslautern, Otterberg, Kirchheimbolanden, Göllheim, Zweibrücken, Blieskastel, St. Ingbert, Homburg, Landstuhl, Kusel, Lauterecken und Pirmasens.

(Durch oberpolizeiliche Vorschrift vom 21. März 1883 Amtsbl. S. 240 weiter ausgedehnt auf die Bezirke der Gemeinden: Albersweiler, Studernheim, Lambsheim, Eppstein, Flomersheim, Kandel, Waldmohr, Winnweiler, Rockenhausen, Alsenz, Obermoschel, Wolfstein, Haßloch, Winzingen, Freinsheim, Dahn, Waldfischbach, Iggelheim, Mutterstadt, Ruchheim und Hornbach.)

§ 1.

Jeder Baulustige ist vorbehaltlich der Bestimmungen über die Baulinie verpflichtet, vor Beginn des Baues von Wohn-, Oekonomie- oder Fabrikgebäuden seitens der Distriktspolizeibehörde die Niveauhöhe d. h. die äußere Bodenhöhe des Gebäudes (Thorschwellenlager, unterstes Sockellager) sich angeben zu lassen und dieselbe genau einzuhalten.

§ 2.

Diese Angabe des Niveau hat zu geschehen auf Grund von Plänen, welche in einem entsprechenden Maßstabe zu fertigen sind.

Handelt es sich um Bauten an öffentlichen Wegen, so haben diese Pläne das Niveau der in Betracht kommenden Straßen mit Trottoirs und Rinnen darzustellen. Sollen Bauten nicht an öffentlichen Wegen hergestellt werden, so hat der Plan das Niveau des betreffenden Terrains wiederzugeben.

Die Pläne sind, wenn Bauten an öffentlichen Wegen in Frage kommen, durch die betreffende Gemeinde, entgegengesetzten Falles durch den Baulustigen anzufertigen.

Sie sind der k. Regierung vorzulegen, welche dieselben feststellt. Bei dieser Feststellung wird insbesondere Bedacht genommen auf Schutz gegen Ueberschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand und auf zweckmäßigste Entwässerungsanlage (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung des Wassers in Gossen, Kanälen).

§ 3.

Die Fußböden ebenerdiger Wohn- oder Fabrikräume müssen mindestens 0,30 m über dem festgesetzten Niveau (§§ 1 und 2) liegen. In Ortsteilen, welche Ueberschwemmungen ausgesetzt sind, kann seitens der Distriktspolizeibehörde eine noch höhere Lage der Fußböden verlangt werden.

§ 4.

Die Anlage von Kellerwohnungen bedarf besonderer distriktspolizeilicher Erlaubnis und ist nur in hoch gelegenen, trockenen, keiner Ueberschwemmung ausgesetzten Ortsteilen zu gestatten.

Die weitere Benützung bestehender Kellerwohnungen kann seitens der Distriktspolizeibehörde verboten werden, wenn diese Benützung Gefahren für die Gesundheit im Gefolge hat.

In den hier vorgesehenen Fällen hat die Distriktspolizeibehörde mit dem k. Bezirksarzte ins Benehmen zu treten.

§ 5.

Die Wahl des Baumateriales ist dem Bauherrn freigestellt, soferne dasselbe diejenige Beschaffenheit hat, welche eine feste und sichere Bauführung ermöglicht.

Lufttrockene, sog. Luftziegelsteine dürfen unter keinen Umständen, auch nicht bei Reparaturarbeiten, in Anwendung kommen.

§ 6.

Alle Trag= und Umfassungsmauern der in § 1 aufgezählten Gebäude müssen auf mindestens 0,75 m Tiefe fundiert werden.

Riegelwände müssen auf massiv steinernem, mindestens bis zur Höhe des Fußbodenlagers reichendem Sockel aufgeführt werden.

§ 7.

Die Distriktspolizeibehörde hat bei jeder Bescheidung eines auf Grund des § 1 gestellten Gesuches den Bittsteller auf die §§ 3 bis 6 der gegenwärtigen Vorschriften unter wörtlicher Anführung derselben hinzuweisen und gegebenen Falles die nach § 3 weiter gebotene Verfügung zu treffen.

Die Orts= und Distriktspolizeibehörden haben über den genauen Vollzug dieser Vorschriften zu wachen, gegen Zuwiderhandelnde einzuschreiten und verbotswidrige Bauführungen einzustellen, sobald Gefahr auf Verzug besteht.

§ 8.

Uebertretungen dieser Vorschriften werden nach Maßgabe der Bestimmungen des Art. 102 des Polizeistrafgesetzbuches bestraft, wobei gemäß dem letzten Absatze dieses Artikels auch Bauunternehmer, Bau= und Werkmeister, sowie selbständig arbeitende Paliere, Gesellen und sonstige Bauarbeiter strafbar sind, wenn sie bei Ausführung von Bauarbeiten gegenwärtigen Vorschriften zuwiderhandeln.

Sachregister.

(Die Ziffern beziehen sich auf die Seiten.)

A.

Abänderung von Baulinien 6, 7, 66; — von Bauprojekten 89.

Abhänge, unverwahrte 96.

Abstand der Bauten von den öffentlichen Straßen 2, 6.

Absteckung der Baulinie 82.

Abteilung der Bauplätze 7; — der Gebäude in Stockwerke 34.

Abtretung von Grundeigentum zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen 68—75.

Abtritte 15, 57, 60, 99.

Abweichung von Baulinien 2, 101; — von Bauplänen 85, 89, 96.

Abzugskanäle 6.

Ärzte, amtliche, Anspruch auf Diäten und Reisekosten 91.

Ästhetik, Anforderungen derselben 61, 99.

Alpenhütten 10, 12.

Altanen 15, 44.

Amtsärzte, Gutachten bei Pavillon-Bausystem 104; — Gebühren für Gutachten derselben 91.

Anbauten von Erkern 15, 43; — an Gebäude mit Feuerstätten 45, 46, 48, 50; — an Gebäude mit feuergefährlichen Lagerungen 53; — unter einem Winkel 50.

Anlagen, bauliche 2.

Anordnungen, besondere 19, 81; — baupolizeiliche 102; — feuerpolizeiliche 97.

Anstrich der Gebäude 61.

Anzeige über Baubeginn 16; — über Bauvollendung 83.

Arbeitsräume, deren Höhe 36.

Aschenabfallöffnung der Öfen u. Herde 31.

Aufbauten 24, 33, 36, 83.

Aufgangsstiegen, äußere 43.

Aufsetzung von Stockwerken 24, 33, 83.

Aufzüge 43.

Augenschein, Vornahme desselben 91.

Ausgänge aus Lokalen für größere Versammlungen 53.

B.

Backöfen 31.

Backsteine bei Kaminen 28; — bei Brandmauern 54, 55, 56.

Balkenlänge, freitragende 23, 25.
Balkenlagen 34.
Balkone 15, 44; — bei Brandmauern 54.
Bauamt s. Straßen- und Flußbauamt.
Bauanlagen, neue 69, 72.
Baudispensationen 75.
Bauführung, Vorschriften für 19 ff.; — in Städten und geschlossen gebauten Märkten 61; — in nicht geschlossen gebauten Märkten und auf dem Lande 35, 47, 49, 63; — im Hochgebirge &c. 64; — in neuen Bauanlagen 69—75.
Baugenehmigung 9, 13, 75, 81; — Dauer ihrer Wirksamkeit 89; — Zurücknahme 90.
Baugesuche, deren Instruktion und Bescheidung 75—82.
Baugruben 82.
Bauhandwerker, deren Anzeige an die Orts- und Baupolizeibehörde 82; — Beiziehung zur Aussteckung der Baulinie 82; — Pflichtvernachlässigung 96, 100.
Bauherr hat den Baumeister oder Bauhandwerker der Orts- und Baupolizeibehörde anzuzeigen 82; — ist zur Aussteckung der Baulinie beizuziehen 82.
Baukonstruktion 21, 25.
Baukontrolle 83, 91.
Baukunst, Zuwiderhandlung gegen die Regeln derselben 96.
Baulinien 2—7, 66, 101; — Abänderung 67; — Aussteckung 82, 100; — Instruktion und Bescheidung der Baulinienprojekte 66 ff.; — Überschreitung 4.
Baulinienpläne 7, 67; mangelhafte 75; — Aufbewahrung 75; — Gebühren und Kosten 90—94, 105.
Baumaterial, Angabe desselben auf den Bauplänen 16; — dessen Beschaffenheit 21, 24.
Baumeister ist der Orts- und Baupolizeibehörde anzuzeigen und zur Aussteckung der Baulinie beizuziehen 82; — Pflichtvernachlässigung 96, 100.
Bauordnung für die Pfalz 108; — deren Verhältnis zu älteren Bauvorschriften 118.
Baupläne 16; — deren Prüfung 75; — Unterschriften auf denselben 78; — Einzeichnung der getroffenen Anordnungen 81; — Abänderung 89; — Gebühren u. Kosten 90—94, 105.
Bauplätze, deren geradlinige Abteilung bei Baulinienfestsetzungen 7; — Anforderungen der Gesundheitspflege 8.
Baupolizeiliche Vorschriften 19, 85; — Anordnungen 102.
Bausystem, offenes 18, 103.
Bauteile, vorspringende 4, 44.
Bauten hinter der Baulinie 4; — auf Kosten der Civilliste, des Staatsärars &c. 17; — mit Feuerstätten 45 ff.; — ohne Feuerstätten 48; — provisorische 46.
Bauten, nicht genehmigungspflichtige 10; — deren Eindeckung 38; — deren Umfassungswände 48; — Größe zum Hofraum 58.

Bauweise, geschlossene 63.
Bauwerk, Begriff desselben 3, 11.
Bauzeit 21.
Beginn der Bauarbeiten 82, 87.
Behörden, welche einzuvernehmen sind 79, 81.
Bekanntmachung der Baulinienpläne 67; — der Bescheide in Bausachen 75, 79, 81.
Bescheide in Bausachen 75, 81, 89.
Beschwerdefrist 90.
Beschwerderecht von Behörden 79; — der Beteiligten 90.
Beseitigung ordnungswidriger Zustände 83.
Beteiligte, Einvernahme derselben 67, 78, 79, 90.
Betonlage zwischen Fußboden und anstoßendem Gelände 35; — der Fußböden in Kellerwohnungen 40.
Beziehen neuer Wohnräume 89.
Bezirksamtsdiener, Vorlade- und Zustellgebühren derselben in Bausachen 92.
Bezirksämter, Zuständigkeit in Bausachen 66, 75, 117.
Blitzableiter 57.
Blockwände 47, 64.
Böhmerwald 64.
Brandmauern 15, 26—28, 45, 46, 48, 50, 54.
Brandversicherungskammer, Einvernahme derselben 79, 116.
Breite eines Gebäudes, deren Veränderung 13; — der Straßen und Wege 7.
Bretterverschläge 48.
Bruchsteinmauern, deren Stärke 22 ff.
Brunnen, unverwahrte 96.
Brunnenschachte 15.

C.

Cantion wegen Herstellung des Straßenkörpers in neuen Bauanlagen, dann wegen Kostenersatzes hiebei 74.
Civilliste, Bauten auf Kosten derselben 17.

D.

Dachaustritte bei Theatern 57.
Dacheindeckung 37, 64.
Dachfenster 43.
Dachgesimse 39.
Dachneigung 37.
Dachraum, dessen Wohnbarmachung 13, 41.
Dachrinnen 27, 39.
Dachseite, Begriff derselben 38.
Dachstuhl 13, 37, 42.
Dachungen 37—40, 64.
Dachvorsprünge 27, 39.
Dachwohnungen, Vorschriften für dieselben 41.
Detailpläne 17.
Diäten 90, 105.
Dispensation von Bauvorschriften 75, 117.
Distriktsstraßen, Bauten an denselben 2, 6.
Distriktsverwaltungsbehörden, Zuständigkeit in Bausachen 66, 75, 83, 106, 117.
Dörfer, zusammenhängend gebaute 2, 64, 69.
Dunggruben 15, 60, 99.

Dunstkamin 32.
Durchschnitt bei Bauplänen 16.
Durchzüge 14, 34.

E.

Eckhäuser, Höhe derselben 33; — Straßenherstellung 74.
Ehegräben 57.
Einbau zur Verbindung der durch eine Brandmauer getrennten Räume 54.
Eindeckung der Gebäude 16, 37—40, 64; — der äußeren Aufgangsstiegen 43; — der Gänge und Gallerien 44.
Einfriedungen 15.
Einfriedungsmauern, deren Fundierung 22.
Einführungstermin der Bauordnung 94.
Einschreitung, vorläufige 83, 98, 101.
Einsprachen 81, 93.
Einstellung von Bauarbeiten 83.
Einstöckige Gebäude 23, 25, 45.
Einsturz drohende Gebäude 96.
Einwölbung der Räume für Backöfen 31; — sonstiger Räume 34, 35, 53, 54, 56.
Eisenbahnen, Bauten an denselben 79.
Elektrische Beleuchtung in Theatern 57.
Entfernung der Bauten von der Baulinie 4; — von der Nachbargrenze 46, 48; — von anderen Gebäuden 46, 48, 50, 54, 64.
Entscheidungen, gerichtliche, in Baupolizeisachen 84 ff.
Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens 6.
Erdgeschoßmauern 23, 47.
Erinnerungsabgabe durch Beteiligte und Behörden 17, 67, 78, 79, 116; — Kosten für unbegründete Einsprüche 93.
Erker 15, 43, 44.
Ersatzleistung wegen der Kosten für Herstellung des Straßenkörpers 69.
Estrichboden 34.

F.

Fabrikgebäude 46, 52—56.
Fabrikkamine 28.
Façaden, Änderung derselben 2, 13; — deren Angabe auf den Bauplänen 17; — ästhetische Rücksichten bei denselben 61.
Fachwerk, Stärke der Umfassungen 24.
Farben, grelle, zum Anstrich der Gebäude nicht zu verwenden 61.
Federviehställe 10.
Fehlböden 34.
Feldkapellen 10.
Fenster 36, 41.
Festigkeitszahlen für Baumaterialien 21.
Festsetzung der Baulinie 2.
Festungs-Rayons-Bezirke, Bauten in denselben 79.
Feuerlöschgeräte, Sicherung ihrer Anwendung 32, 37, 60, 97.
Feuerlöschordnungen 97.
Feuerlöschvorrichtungen in Theatern 57.
Feuermauern s. Brandmauern.
Feuerstätten, Bewilligung zu deren Anlegung 13, 97; — Erfordernisse in Bezug auf die Beschaffenheit derselben 28 ff.; — offene 30; —

der in Feuer arbeitenden Gewerbtreibenden 97.
Feuerungen, starke 28.
Fichtelgebirge 64.
Fixpunkte für das Niveau der Baulinien 8.
Flüsse, Bauten an öffentlichen 79.
Forstamt, Einvernahme desselben 79.
Freistehende Bauten 13; — Kamine 28.
Frist zur Planauflage 67; — zur Bauausführung 89; — zur Beschwerdeführung 90.
Frost, Bauten bei, 21.
Frosttiefe 22.
Fundament, Tragfähigkeit desselben 2.
Fundierung der Mauern 22, 32.
Fußböden, ebenerdige, deren Höhenlage über dem natürlichen Gelände 35; — der Kellerwohnungen 40.
Futterräume 35, 45.

G.

Gänge an der Außenseite eines Gebäudes 15, 44; — in Gebäuden für größere Versammlungen 52 bis 57.
Gallerien 15, 44.
Gebäude, Errichtung oder Hauptänderung derselben 2; - Begriff 3, 11; — bestehende 72; — der Monumental- und Kirchenarchitektur 18; — Einsturz drohende 96.
Gebäudehöhe 32.
Gebäudeseite 15.
Gebühren für Beglaubigung der Unterschriften auf dem Bauplane 78; — für Aussteckung der Baulinie und Kontrolle der Bauführung 91; — für Planrevisionen 90, 105; — für amtsärztliche Gutachten 91; — für amtliche Verhandlungen 91.
Gemeindebauten 18.
Gemeindegrenze 68.
Gemeindeverbindungswege, Bauten an denselben 2.
Geradeleitung der Straßen u. Wege 7.
Gerichtliche Entscheidungen in Baupolizeisachen 84 ff.
Gerüste 19.
Geschlossene Bauweise 63.
Gesellschaftsräume 52.
Gesundheitliche Fragen, Gutachtenserholung hiebei 81, 104.
Gesundheitliche Vorschriften für Bauten 8, 19, 21, 28, 31, 32, 35, 52, 57, 58, 60, 62.
Getreideschupfen 10.
Gewerbetreibende, welche in Feuer arbeiten 97.
Gewölbe s. Einwölbung.
Glasdächer 58.
Gruben, gemauerte 14; — unverwahrte 96.
Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen 68.
Grundausgrabung, Erfordernis der Genehmigung 82.
Grundrißpläne 16, 54 (vgl. die Anlagen).
Grundwasserstand 6, 9.
Gypsdielen 21.

H.

Häuserflucht als Baulinie 67.

Hauptänderungen 2, 13, 15, 27, 43, 59, 75.
Hauptgebäude, neue 4, 9, 61.
Hauptreparaturen s. Hauptänderungen.
Hauptstiege 52, 62.
Hausfluren in Gebäuden für größere Versammlungen 53; — in Theatern 56.
Hauskanäle 15.
Heizöffnungen der Öfen und Herde 31.
Herde 13, 30.
Heuschupfen außerhalb der Ortschaften 12.
Hochgebirge, Bauerleichterungen für dasselbe 64.
Höhe der Gebäude 32; — der Dachungen 37; — der Kellerwohnungen 40; — der Dachwohnungen 41; — der Zufahrt zu Hofräumen 59; — der Wohn- und Arbeitsräume 36.
Höhenlage (Niveau), Feststellung der, 6, 7, 119; — Pläne hierüber 7; — Instruktion 66, s. auch Niveau.
Hofmauern, deren Fundierung 22.
Hofräume 58, 59.
Hofsekretariat, Einvernahme desselben 79.
Holzdecken 34, 35.
Holzhütten 10.
Holzschindeln 64.

J.

Jagdhütten 10.
Instruktion der Baulinienprojekte 66—75; — der Baugesuche 75—82.
Isolierungsmauern bei Kellerwohnungen 40.

K.

Kamine 13, 28—30, 65.
Kanäle 15; — Bauten an öffentlichen 79.
Kaufläden 35.
Kegelstätten 10.
Kehlgebälk 42.
Keller 15, 35; – unverwahrte 96.
Kellerwohnungen 13, 40.
Königliche Privatbesitzungen, Bauten in deren Umgebung 79.
Kosten für Herstellung neuer Straßenkörper 69; — für die Kontrolle der Bauführung 91; — für Anfertigung und Revision der Pläne 90, 105; — des Verfahrens 90; — für unbegründete Einsprüche 93.
Kreisregierungen, Zuständigkeit in Bausachen 66, 75, 117.
Küchen 36, 40.

L.

Länge der Gebäude, deren Veränderung 13.
Lage-(Situations)pläne 17.
Lagerplätze für Futter 35, 45.
Lagerung feuerfangender Gegenstände 10, 26, 48, 53.
Landesgrenze 8, 9.
Landhäuser 65.
Lattenverschläge 48.
Lehmdecken 35.
Lichte Höhe der Kellerwohnungen 40; — der Dachwohnungen 41; — der sonstigen Wohn- und Arbeitsräume 36.
Lichtöffnungen im Dachraume 43.
Lichtweite der Kamine 29.

M.

Magistrate, unmittelbare, Zuständigkeit in Bausachen 66, 75, 83, 90, 106.
Malzdörren 32.
Massivbau, Ausnahmen vom 46.
Maßstab bei Baulinienplänen 7; — bei Bauplänen 17.
Material, leicht entzündliches 10, 26, 48, 53.
Mauern, deren Fundierung und Stärke 22, 26; — Bemessung der Stärke von Kaminmauern 28.
Medizinalbehörden, deren Einvernahme 81, 104.
Mehrstöckig 25.
Militär-Eigentum, Bauten in dessen Umgebung 79.
Ministerialvorschrift, vorbehalten für Baumaterialien und Baukonstruktionen 21.
Mittelmauern, deren Stärke 23.
Monumentale Bauwerke, Bauten in deren Umgebung 79.

N.

Nachbargrenze 46, 48.
Nachbarn, beteiligte 78.
Nebengebäude, Erfordernis der Baugenehmigung 9; — deren Stellung an die Baulinie 61; — im Hochgebirge 64; — Ausnahme vom Massivbau 46.
Nebentreppen 52.
Neubau 74.
Nischen in Brandmauern 26.
Niveau, dessen Berücksichtigung bei Baulinien und bei Bauprojekten 6, 7, 35, 40, 66, 83, 119.

O.

Oberaufsichtsrecht des St.Min. des Innern 77.
Oberlichtschachte 43.
Odenwald 64.
Oefen 13, 30.
Oeffnungen in Brandmauern 26, 27, 50, 54, 56; an Öfen und Herden 31; — unverwahrte 96.
Offene Feuerstätten 30.
Offenes Bausystem 18, 103.
Ordnungswidriger Bauzustand, dessen Beseitigung 83, 88, 98, 101.
Ortspolizeibehörde, Bestätigung der Planunterschriften und Abgabe allenfallsiger Erinnerungen durch dieselbe 78; — hat für Aussteckung der Baulinie zu sorgen 82; — Überwachung der Bauausführung, auch in bezug auf Baulinien und Niveau 83, 121.
Ortspolizeiliche Vorschriften vorbehalten für Genehmigungs- oder Anzeigepflicht bei Bauten 15; — für Abtritte 60; — für Verschönerung 61, 99.

P

Parallelstellung der Gebäude zur Straße 2, 5.
Pavillon-Bausystem 18, 103.
Pfalz, Bauordnung 108; — oberpolizeiliche Bauvorschriften 119.
Pläne s. Baulinienpläne, Baupläne.
Plätze, öffentliche, Bauten an denselben 2; — Grundabtretung zu denselben 68.

Planrevision, Gebühren hiefür 90, 105.
Planlekturen 89.
Porti 92.
Privatrechtstitel, Einsprüche auf Grund derselben 81.
Putzöffnungen der Kamine 29.

Q.

Quadersteinmauern, deren Stärke 22.
Querstraßen 32, 69.

R.

Rabitzwände 21.
Räucherkammern 31.
Rauchkutten 28.
Rauchrohre 29, 30.
Rechtsweg, Vorbehalt desselben 81.
Reichssteinformat 25.
Reihen und Winkel 57.
Reisekosten in Bausachen 91, 106.
Remisen 10.
Revision der Baulinien- und Baupläne 77, 90, 92, 105.
Rhöngebirge 64.
Richtungslinien der Straßen und Wege 2.
Riegelwerk, dessen Stärke 24.
Rückgebäude 59.
Russische (nicht besteigbare) Kamine 29.

S.

Sachverständige zur Planrevision und Baukontrolle 77; — zur Absteckung der Baulinie 82; — deren Gebühren 90, 105; — Fahrlässigkeit der 100.
Säulen, deren Fundierung 22.
Sammelgruben 7, 8.
Sanitäre Fragen, Gutachtenserholung 81, 104.
Schanklokale 35.
Scheidewände 41, 47.
Scheunen 48—52, 55.
Schindeldächer 38, 64.
Schlafgemächer 36.
Schlafstellen, unheizbare 42.
Schleifen der Kamine 29.
Schlotmäntel 28.
Schornsteine 28, 97.
Schupfen 10, 48—52, 55.
Schutzdächer 10.
Schutzmauern, deren Fundierung 22.
Schweineställe 10.
Schwemmsteine 21.
Seitenfaçaden 17.
Sicherungsmaßregeln bei Bauten oder Ausbesserungen 96.
Situation auf den Bauplänen 16.
Sitzbänke in Brandmauern 26.
Sockel 47, 48, 50, 64.
Sommerhäuschen 10.
Sommertheater 57.
Souterrain, Küchen, Arbeits- und Waschräume in demselben 40.
Speicher 34.
Sperrklappen in den Rauchabzugsrohren verboten 31.
Spessart 64.
Staatsärar, Bauten auf Kosten desselben 17.
Staatsministerium des Innern, Zuständigkeit in Bausachen 21, 66, 75; — Dispensationsbefugnis 75, 117.
Staatsstraßen, Bauten an denselben 2, 6, 79.
Stärke der Mauern 22 ff.

Stallungen 35, 45, 48—52, 55.
Steigungen bei Baulinien thunlichst zu vermeiden 6.
Steinfälze bei Brandmauerthüren 26.
Steuerkatasterblätter, Verwendung zu Baulinienplänen 7, 17.
Stiegen s. Treppen.
Stiegenhäuser 53.
Stiftungsbauten 18.
Stockwerke, Aufsetzungen auf dieselben 24; — Abteilung der Gebäude 32.
Straßen, öffentliche, Bauten an denselben 2; — Geradeleitung bei Baulinienfestsetzung 7; — Herstellung in neuen Bauanlagen 69.
Straßenbreite 32.
Straßenkanäle 15, 73.
Straßenkörper, dessen Herstellung in neuen Bauanlagen 69.
Straßen- und Flußbauamt, dessen Einvernahme 6, 79.
Straßenseite, Hauptreparatur oder Hauptänderung der Umfassung eines Gebäudes 2.
Strohdächer 38.
Strohfedern, bei neuen Ziegeldachungen unzulässig 38.

T.

Tagegelder 91.
Taubenschläge 10.
Tekturen 89.
Theater 56.
Thüren in Brandmauern 26, 27, 50, 54, 56.
Tragfähigkeit des Fundamentes einer Umfassung 2.
Tragmauern 14, 22, 34, 47.
Tragpfeiler, deren Schwächung 2c. 14; — deren Fundierung 22.
Tragsäulen 14, 22.
Treppen 62; — an der Außenseite der Gebäude 43; — in Gebäuden von außergewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr 52, 54, 57.
Trockenstädel 10.

U.

Überwachung der Bauausführung 77, 83.
Überschwemmungsgebiet 9.
Umfassungen, deren Erneuerung, Schwächung, Versetzung oder Beseitigung 2, 13; — deren Stärke 22; — massive 45; — aus Fach- oder Riegelwerk 46—52, 64; — aus Holz 64; — als Blockwände 47, 64.
Unterhaltung des Straßenkörpers in neuen Bauanlagen 73.
Unterschriften auf dem Bauplane 78.
Urban 34.
Urteile, gerichtliche, in Baupolizeisachen 84 ff.

V.

Ventilationsvorrichtungen 35, 52, 57.
Vereinigungsgesetz 101.
Verfahren in Bausachen 66 ff., 116.
Verjährung der Strafverfolgung von Baukontraventionen 87.
Verkehr, Sicherheit und Bequemlichkeit desselben 3, 7.
Verlegung von Gebäuden 10.
Verputz 24, 28.
Versammlungslokale 52.
Verschläge 48.

Versitzgruben 7, 8, 60, 99.
Verstärkung der Mauern 24.
Villen 65.
Voralpen 64.
Vorgärten im offenen Bausystem 104.
Vorgelege-Öffnungen der Kamine 31.
Vorgewölbe 31.
Vorläufige Einschreitung 83, 98, 101.

W.

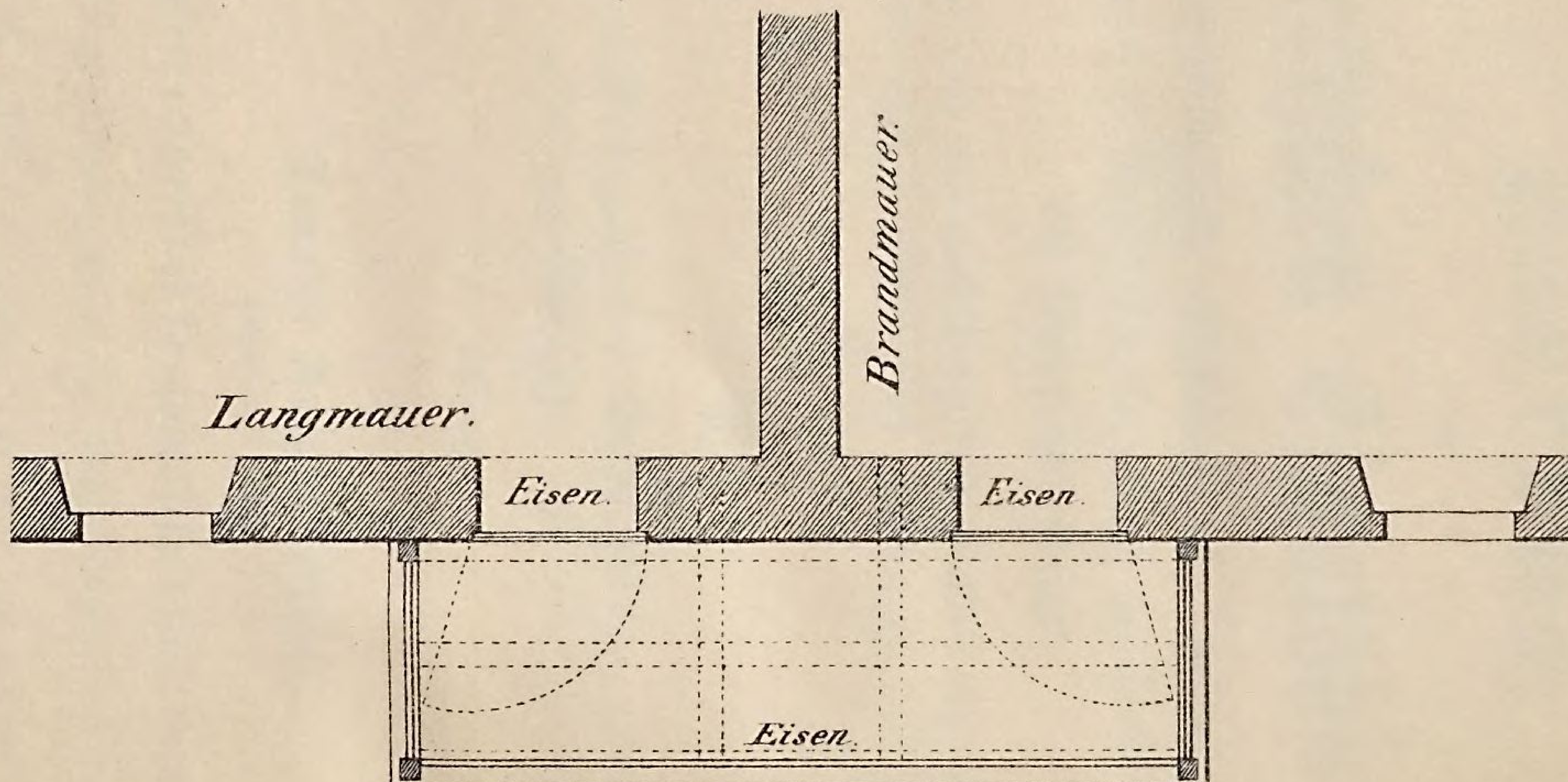
Wald bayerischer und fränkischer 64.
Waldbezirke der Oberpfalz 64.
Waldhütten 10.
Waldungen, Bauten in und an denselben 79, 80.
Wandkästchen in Brandmauern 26.
Waschküchen unter Wohnräumen 35.
Wasserabfluß, Berücksichtigung bei Baulinien 6; — aus Winkeln und Reihen 57.
Wasserabzugs-Rinnen 6.
Wege, öffentliche, Bauten an denselben 2; — deren Geradeleitung bei Baulinienfestsetzung 7.
Weißdecken in den mit Feuerstätten versehenen Lokalitäten 34, 35.
Werkstattgebäude 46.
Wettermäntel 61.
Wiederaufbau abgebrannter Gebäude 24.
Winkel und Reihen 57; — Anbauten unter einem Winkel 50.
Wohnräume, deren Höhe 36; — ebenerdige 35; — in Kellerräumen 40; — im Dachraume 41; — Beziehen neuer 89, 99.

Z.

Zäune 15.
Ziegelmauern 22.
Ziegeltrockenstädel 10, 38.
Ziegelsteinformat 25.
Zimmerfeuerungen 13.
Zimmeröfen 30.
Zimmertiefe 25.
Zufahrt zu Hofräumen 59.
Zugang zu den Dachwohnungen 41; — zu Rückgebäuden 59.
Zurücknahme der Baugenehmigung 90.
Zuständigkeit in Bausachen 66 ff., 116.
Zustellgebühren 92.
Zwangsvollzug 98.

Anlage A. (vgl. Note 5 zu § 47.)

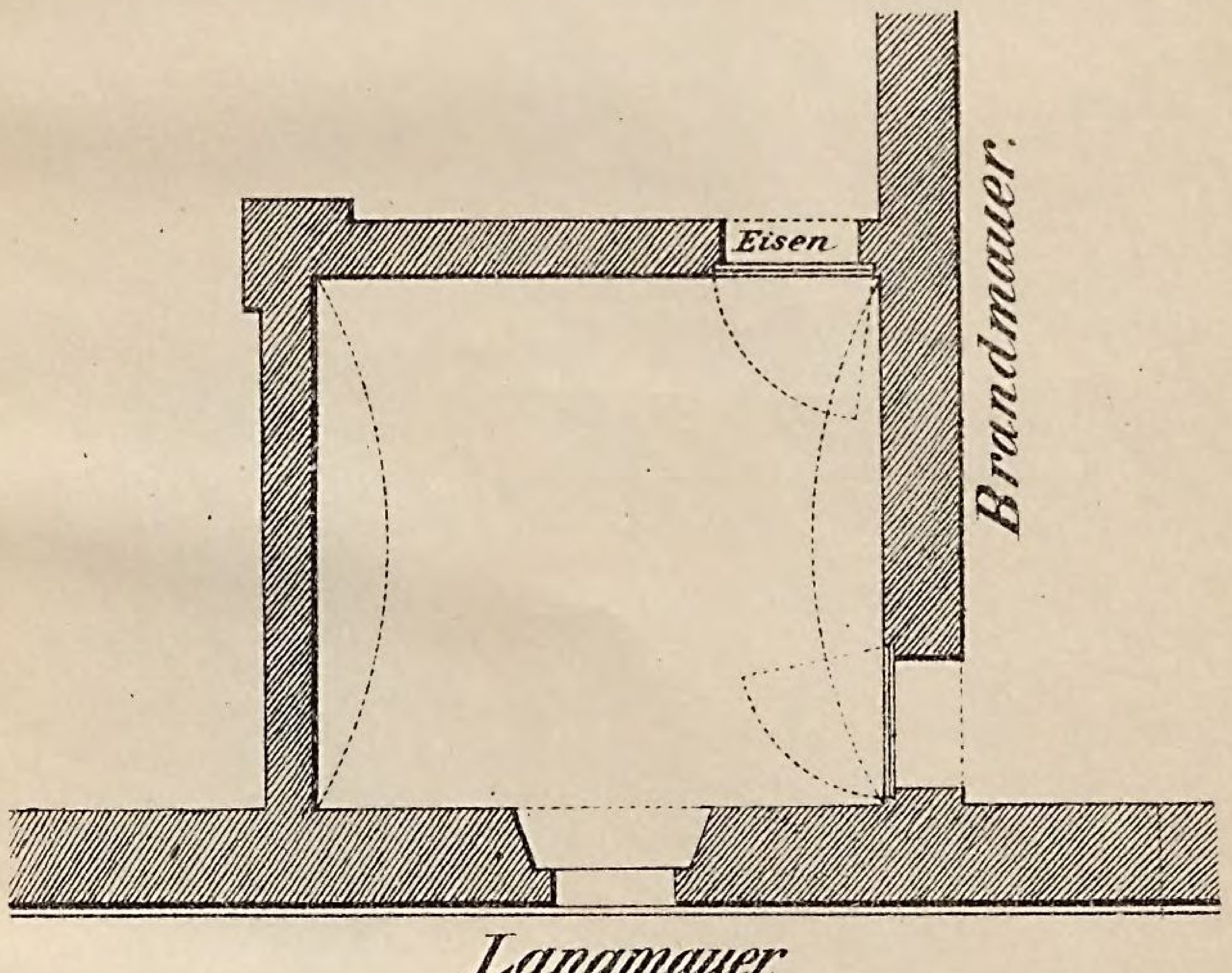
Grundplan zu § 47 Abs. 3. lit. a.
(Balkon.)



M. = 1 : 100.

Anlage B. (vgl. Note 5 zu §. 47.)

Grundplan
zu §. 47. Abs. 3. lit. b.
(Einbau.)



M. = 1 : 100.